COMUNE DI MASSIOLA
Ufficio Tributi

AVVISO

Questo Comune mette a disposizione del Contribuente il servizio completo a fondo pagina del sito www.comune.massiola.vb.it al link:

Accesso Rapido – Calcolo Imu online

IMU - Cos'è:

L'IMU è l'Imposta Municipale Unica che viene applicata sugli immobili di proprietà e su cui sono istituiti diritti reali di godimento.

L'IMU è un'imposta in autoliquidazione e dev'essere versata direttamente dal contribuente alla pubblica amministrazione, compilando il **modello semplificato F24** .

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU: IN AGGIORNAMENTO AI SENSI DELLA L. N. 160/2019

Dall'anno 2020, con la L. 27 dicembre 2019, n. 160 è stata delineata una nuova disciplina dell'Imposta municipale propria (IMU) che ha abolito la precedente imposta comunale sugli immobili contenuta nel D.Lgs. n. 23/2011 e nell'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147.

Chi deve pagare l'imposta

il proprietario, anche se non residente in Italia;
l'usufruttuario;
il titolare di diritto di uso;
il titolare di diritto di abitazione;
il titolare di diritto di enfiteusi;
il titolare di diritto di superficie;
il locatario finanziario (colui che ha la disponibilità di un immobile mediante contratto di leasing);
l'amministratore del condominio o della comunione, per i beni immobili con diritti di godimento a tempo parziale (multiproprietà);
il concessionario di aree demaniali;

Casi di esonero dall'imposta (art. 1, comma 740 della L. 27 dicembre 2019, n. 160)

Abitazioni principali e relative pertinenze (massimo 3 pertinenze per abitazione, una per categoria, C/2, C/6, e C/7), con esclusione delle abitazioni di categoria A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze;

unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

unita' immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

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;

Abitazione principale e pertinenze

Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare nella quale soggetto passivo e familiari dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente, per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate. Nel caso in cui i coniugi abbiano residenza e dimora abituale in abitazioni diverse nel territorio comunale, si precisa che le agevolazioni spettano solo ad una abitazione.

Dall'anno 2020, è considerata abitazione principale 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.

E' considerata direttamente adibita ad abitazione principale 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.

Dall'anno 2015 fino all'anno 2019 compreso, è considerata direttamente abitazione principale una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani residenti all'estero iscritti AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso. **Dall'anno 2020, invece, tale equiparazione con i relativi benefici è stata soppressa, per cui tutti i cittadini italiani residenti all'estero (AIRE) devono versare l'imposta applicando l'aliquota ordinaria.**

Abitazioni concesse in comodato d'uso gratuito con riduzione al 50% della base imponibile

Dal 1° gennaio 2016 si può ridurre la base imponibile del 50% alle seguenti condizioni:

- unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il 1° grado che le utilizzano come abitazione principale; **dal 2020 il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori**

- il contratto di comodato deve essere registrato (€. 200,00 registro ed €. 16,00 bollo)
- il soggetto passivo deve risiedere anagraficamente e dimorare 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, purchè non sia A/1, A/8 e A/9
- il soggetto passivo deve attestare il possesso dei requisiti nel modello di dichiarazione IMU
- l'agevolazione non si applica alle abitazioni A/1, A/8 ed A/9

Si tratta di una impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito a pochi casi: si deve essere proprietari di un solo immobile oppure di 2 immobili, gli immobili devono essere ubicati nello stesso comune e uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario. Con la condizione che l'immobile (o i due immobili) sia presente nello stesso comune dove il proprietario ha la residenza e la dimora abituale.

Aggiornamento (18 feb): il MEF ha pubblicato la **Circolare N. 1/DF del 17 febbraio 2016**, in cui chiarisce i requisiti, i dettagli e l'applicazione del Comodato gratuito con riduzione del 50% della base imponibile.

Per "immobile", come specificato dal MEF durante Telefisco 2016 e dalla **Circolare N.1/DF/2016**, deve intendersi un immobile ad uso abitativo ("laddove la norma richiama in maniera generica l'immobile, la stessa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo").

Vanno considerate anche le pertinenze secondo i limiti previsti per l'abitazione principale (massimo 3 pertinenze, una per ogni categoria catastale C2, C6 e C7)

Quindi il possesso di altra tipologia di immobile come un terreno agricolo, un'area edificabile o un capannone non esclude la possibilità di usufruire della riduzione del 50%, purchè gli immobili ad uso abitativo siano massimo 2, entrambi situati nel comune di residenza del proprietario ed uno dei risulti essere abitazione principale del proprietario.

Casi di non applicabilità della riduzione:

- **se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale) non si può applicare la riduzione**
- **se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi non si può applicare la riduzione**
- **se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B (diverso dal Comune A) non si può applicare la riduzione**
- **se si risiede all'estero non si può applicare la riduzione**
- **se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario non si può applicare la riduzione**
- **se il comodato è tra nonni e nipoti non si può applicare la riduzione**

Fabbricati rurali ad uso strumentale

Dall'anno 2020 sono assoggettati all'imposta i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n.557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n.133

Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. beni-merce)

Dall'anno 2020 e sino all'anno 2021 sono assoggettati all'imposta i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Base imponibile per il calcolo dell'imposta

La base imponibile degli immobili soggetti all'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato applicando all'ammontare della rendita risultante in catasto rivalutata del 5 per cento i seguenti moltiplicatori:

1) fabbricati iscritti in catasto: alla rendita catastale rivalutata del 5 % si applicano i seguenti moltiplicatori:

CATEGORIE CATASTALI	MOLTIPLICATORI
A (esclusi A/10)	160
C/2 + C/6 + C/7	160
A/10	80
B	140
C/1	55
C/3+C/4+C/5	140
D (escluso D/5)	65
D/5	80

3) aree fabbricabili:si deve moltiplicare il valore venale al mq. in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione per la superficie del terreno. L'imposta può essere versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato periodicamente dalla Giunta Comunale per zone omogenee, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso. La tabella dei valori stabiliti dalla Giunta è allegata alla presente guida.

4) fabbricati classificabili nel gruppo catastale D non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati: utilizzo del criterio dei "valori contabili".

5) Immobili inagibili:

La base imponibile è ridotta del 50%.

Il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva (ai sensi del testo unico di cui al DPR n. 445/2000) attestando lo stato di inagibilità o di inabitabilità allegando perizia asseverata a firma di tecnico abilitato e idonea documentazione fotografica.

La dichiarazione sostitutiva deve essere presentata al''Ufficio Tributi entro il termine fissato per la prima scadenza del pagamento per il quale si applica la riduzione. L'Ufficio Tributi verifica la completezza delle documentazione, richiede eventuali integrazioni in caso di accertata incompletezza della stessa, e la trasmette all'Ufficio Tecnico comunale che, entro 60 giorni dalla data di ricezione, verifica che sussistano le reali condizioni di inagibilità.

6) Immobili di interesse storico-artistico:

La base imponibile è ridotta del 50%.

Come si effettua il calcolo IMU

Il calcolo dell'IMU si effettua applicando alla base imponibile l'aliquota deliberata dal Comune per l'immobile di propria competenza.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine 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 di trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. In ogni caso, l'imposta è dovuta dal soggetto che ha posseduto l'immobile per il maggior numero di giorni nel mese di riferimento.

La detrazione IMU deve essere ripartita in parti uguali tra i comproprietari che utilizzano l'immobile come abitazione principale, anche se le quote di possesso dei comproprietari non sono uguali. Nel caso in cui solo uno dei comproprietari occupi l'immobile, questi utilizzerà per intero la detrazione.
Per tutti i fabbricati, i terreni e per le aree fabbricabili l'imposta è destinata interamente al Comune.
Per i fabbricati di categoria D una quota è da destinarsi allo Stato e una al Comune.

Il modello F24 è pagabile presso Banche, Poste, o tramite i servizi di home banking.

Modello F24 dove trovarlo:

Il modello F24 è disponibile gratuitamente presso le banche e gli uffici postali e può essere scaricato dal sito dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.gov.it
Per il versamento effettuato con modello F24 non è applicata nessuna commissione. I soggetti titolari di partita IVA devono effettuare il versamento con modalità telematica.
Il modello F24 consente di utilizzare i crediti erariali in compensazione dei debiti IMU.

CODICI PER LA COMPILAZIONE DEL MODELLO F24

Codice catastale del comune di MASSIOLA : F048

Codici tributo per il pagamento dell'IMU:

Descrizione	Codice tributo
abitazione principale di cat. A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze	3912
altri fabbricati	3918
terreni	3914
aree fabbricabili	3916
immobili di categoria D (quota comune)	3930
immobili di categoria D (quota stato)	3925
fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	3939

Il modello deve essere compilato indicando i dati anagrafici del contribuente.
Compilare con le lettere E L la colonna "sezione".
Barrare la casella "acconto" o "saldo".
Indicare il numero di immobili e l'anno di riferimento dell'imposta.
Indicare l'importo da versare.

Quando si paga

17 giugno 20234 acconto o soluzione unica
16 dicembre 2024: saldo

ATTENZIONE QUESTO COMUNE METTE A DISPOSIZIONE DEL CONTRIBUENTE ALLA SEZIONE

Importo minimo di versamento

Il contribuente non è tenuto al pagamento dell'IMU qualora l'importo annuale dovuto per tutti gli immobili dallo stesso posseduti sia uguale o inferiore ad € 2,00 .

Arrotondamento.

Il pagamento dei tributi locali deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

Ravvedimento operoso IMU

Nel caso di ravvedimento operoso IMU le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta. Oltre alle caselle acconto e/o saldo deve essere barrata la casella ravvedimento. Deve essere indicato il numero degli immobili e l'anno di riferimento dell'imposta.

Compensazione.

E' ammessa la compensazione nell'ambito dello stesso tributo comunale, previa presentazione all'ufficio tributi, da parte del contribuente, di dichiarazione contenente la descrizione degli importi già versati e quelli da versare con cui il contribuente intende assolvere all'obbligo del pagamento.

Versamenti eseguiti da un contitolare anche per conto di altri.

Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri previa presentazione all'ufficio tributi di dichiarazione con l'indicazione dei dati necessari a descrivere come viene assolto l'obbligo impositivo.

Dichiarazioni

La dichiarazione IMU va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione della situazione immobiliare, rilevante ai fini della determinazione del tributo. La modulistica è correlate alla presente scheda.

La dichiarazione di Comodato Gratuito va presentata entro la prima scadenza utile per il pagamento (16 giugno/16 dicembre) pena la nullità dell'applicazione di aliquota agevolata.

Aliquote per l'anno 2024:

a) REGIME ORDINARIO DELL'IMPOSTA (per tutte le categorie di immobili oggetto di imposizione non incluse nelle tipologie di cui di seguito)	***10,5 per mille***
b)ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE CAT. A1 – A8 –A9 - Detrazione Euro 200,00 (ove spettante)	***4,0 per mille***
C) FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE	***ESENTI***
d) TERRENI AGRICOLI	***ESENTI***
e) AREE FABBRICABILI	***7,6 per mille***