



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

IMPOSTA MUNICIPALE UNICA ANNO 2022 Breve guida esemplificativa (Aggiornamento alla data del 1 maggio 2022)

A decorrere **dal 1° gennaio 2020**, l'**Imposta Municipale Propria (IMU)** è disciplinata dalle disposizioni della legge 160/2019 e, precisamente, dai commi da 739 a 783 dell'articolo 1;

Di seguito, le principali novità e conferme della nuova imposta:

- è considerata abitazione principale 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; sono soggette a IMU le abitazioni principali **soltanto** nel caso in cui siano classificate catastalmente nelle categorie c.d. "di lusso" (A/1, A/8 e A/9);
- è considerata abitazione principale (e quindi esente da IMU) la casa familiare assegnata **al genitore affidatario dei figli** a seguito di provvedimento del giudice che costituisce diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli (in assenza dell'affidamento dei figli non opera alcuna esenzione e l'IMU deve venire assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie) (comma 741, lettera c, numero 4);
- in tema di agevolazioni, **non è più assimilata all'abitazione principale** l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza;
- è stata confermata la riduzione del 50%, con le precisazioni contenute nelle lettere a), b) e c) del comma 747, della base imponibile per:
 - i fabbricati di interesse storico o artistico;
 - i fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili;
 - le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo **ai parenti in linea retta entro il primo grado**;
- nel caso di immobili concessi in locazione finanziaria (contratti di leasing), il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto (comma 743. ultimo periodo);
- è confermata l'esenzione relativa ai terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP), purchè iscritti alla previdenza agricola (comma 758, lettera a);
- è confermata anche l'agevolazione per le abitazioni locate a canone concordato che consiste in una riduzione dell'imposta al 75% (comma 760);
- **i fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola dal 1 gennaio 2020 sono soggetti a IMU nella misura dello 0,1 per cento (comma 750);**
- A partire dal 1° gennaio 2022, ai sensi dell'articolo 1, comma 751, sono esenti dall'imposta i fabbricati costituenti beni merce delle imprese costruttrici. Rientrano in tale fattispecie i fabbricati costruiti direttamente dall'impresa e destinati alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. La qualifica di beni merce va comunicata al Comune attraverso la presentazione della dichiarazione IMU da presentare entro termine



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

di legge. Si ricorda che per usufruire di questa agevolazione è necessario permangano i requisiti previsti dallo stesso comma 751.

NOVITA' 2022

Abitazione principale

L'articolo 5-decies, comma 1, del D.L. 21 ottobre 2021, n. 146 (convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2021, n. 215) ha modificato il comma 741 della Legge 160 del 2019 relativamente al secondo capoverso della lettera b) che pertanto diventa:

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**.

Questa disposizione agevolativa, che non modifica la definizione di abitazione principale, trova la sua applicazione a partire dall'annualità 2022, non ha efficacia retroattiva e non è oggetto di applicazione estensiva.

La scelta **deve** essere effettuata attraverso la **presentazione della dichiarazione IMU barrando la casella "esenzione" e riportando nello spazio riservato alle annotazioni la seguente dicitura:**

"abitazione principale scelta dal nucleo familiare ex articolo 1, comma 741, lettera b), della legge n. 160 del 2019".

Soggetti non residenti nel territorio dello Stato e cittadini italiani residenti all'estero iscritti nell'A.I.R.E.

Limitatamente all'anno 2022, a seguito delle modifiche introdotte dalla legge di bilancio 2022 (articolo 1, comma 743, legge n. 234 del 30 dicembre 2021) è previsto che la misura dell'IMU dovuta, già prevista al 50% dall'articolo 1, comma 48, della legge di bilancio 2021 (legge n. 178 del 30 dicembre 2020) sia ridotta ulteriormente al 37,5% 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.

Per tutte le abitazioni che non rientrano nella casistica sopra riportata possedute in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato o da cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all'A.I.R.E., l'IMU deve essere corrisposta in misura piena.



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

SOGGETTI PASSIVI: CHI DEVE PAGARE

L'articolo 1, comma 743, legge n. 160/2019, dispone che sono soggetti tenuti al pagamento dell'imposta i **possessori di immobili**, intendendosi per tali:

- il **proprietario**;
- il titolare del diritto reale di **usufrutto**;
- il titolare del diritto reale di **uso**;
- il titolare del diritto reale di **abitazione**;
- il titolare del diritto reale di **enfiteusi**;
- il titolare del diritto reale di **superficie**.

La normativa definisce, inoltre, alcune ulteriori casistiche che individuano soggetti passivi d'imposta:

- il **genitore assegnatario** della **casa familiare** a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il **diritto di abitazione** in capo al **genitore affidatario dei figli**;
- il **concessionario di aree demaniali**;
- il **locatario finanziario** per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto.
- L'amministratore a nome e per conto del condominio o della comunione per gli immobili di proprietà indivisa condominiale o per gli immobili in multiproprietà, sui quali, cioè, sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile ognuno di essi versa, autonomamente, l'imposta sulla base della propria quota di possesso, 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.

PRESUPPOSTO DI IMPOSTA

Presupposto di imposta è il possesso di immobili (fabbricati, aree fabbricabili, terreni) secondo le definizioni di cui al comma 741, art. 1 della Legge 160/2019.

FABBRICATI ESCLUSI DALLA TASSAZIONE

L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale (così come definita alle lettere b) e c) del comma 741, della legge 160/2019) e le relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico) e relative pertinenze per le quali si deve pagare regolarmente l'imposta applicando l'aliquota deliberata dal Comune e la detrazione di legge.

Per **pertinenze** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C2, C6 e



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

C7 nella misura massima di **una unità** pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Costituisce parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purchè accatastata unitariamente (comma 741).

Sono considerate altresì abitazioni principali (e quindi sono escluse dalla tassazione):

- 1) le unità immobiliari delle cooperative a proprietà indivisa e relative pertinenze assegnate ai soci;**
- 2) le unità immobiliari delle cooperative a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;**
- 3) gli alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22/04/2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24/06/2008, 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 ed a quello dipendente dalle 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 19/05/2000 n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;**
- 6) l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare (regolamento comunale IMU vigente, articolo 3).**



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

ESENZIONI

1. Esenzione per gli immobili destinati a cinema e teatri

Ai sensi dell'articolo 78, comma 3, lettera d) del decreto-legge n. 104/2020 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 126/2020, non è dovuta l'IMU per l'anno **2022** relativamente agli 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.

L'esenzione richiede che:

- gli immobili rientrino nella categoria catastale D/3;
- gli immobili siano destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli;
- i proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

2. Altre esenzioni

Si ricorda, inoltre, che risultano esenti dall'imposta le seguenti tipologie di immobili:

- **Terreni agricoli posseduti e condotti da CD e IAP.** Rientrano in tale fattispecie i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99/2004. Ai sensi dell'articolo 78-bis, commi 1, 2 e 3 del decreto-legge n. 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 126/2020, le agevolazioni sono state estese ai soci delle **società agricole minori**, ai **coadiuvanti agricoli** e ai **pensionati dell'agricoltura qualora sussistano particolari requisiti**. Ai sensi dell'art. 1, comma 743, della legge n. 160/2019, l'esenzione si **applica solo** alla **quota di possesso** in capo al **soggetto coltivatore**.
- Terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusocapibile.
- **Immobili di cui all'articolo 1, comma 759, lettere dalla a) alla g), legge n. 160/2019** per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.
- A decorrere dal **1° gennaio 2022** i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (così detti beni merce).



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

DICHIARAZIONE

I soggetti passivi, ad eccezione degli enti non commerciali di cui alla lett. i) dell'art. 7 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, per i quali sussiste un obbligo annuale, 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.

Le dichiarazioni per l'anno 2022 dovranno pertanto essere presentate entro il 30 giugno 2023.

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.

Al momento è possibile utilizzare ancora il modello dichiarativo IMU approvato con decreto del MEF 30 ottobre 2012, pubblicato in G.U. n. 258 del 5 novembre 2012.

IMPORTANTE

Si ricorda l'obbligo dichiarativo a carico dei soggetti che possiedono immobili che godono di riduzioni/esenzioni d'imposta.

A norma dell'ultimo periodo del comma 769, ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 741, lettera c), numeri 3 e 5, e al comma 751, terzo periodo, il soggetto passivo **attesta** nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme.

La norma di riferisce in particolare a:

- i fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale (lettera c, numero 3)
- 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 abiturale e della residenza anagrafica. (lettera c), n 5)
- i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, finchè permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (terzo periodo del comma 751).

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**.



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

Questa disposizione agevolativa, che non modifica la definizione di abitazione principale, trova la sua applicazione a partire dall'annualità 2022, non ha efficacia retroattiva e non è oggetto di applicazione estensiva.

La scelta **deve** essere effettuata attraverso la **presentazione della dichiarazione IMU barrando la casella "esenzione" e riportando nello spazio riservato alle annotazioni la seguente dicitura:**

"abitazione principale scelta dal nucleo familiare ex articolo 1, comma 741, lettera b), della legge n. 160 del 2019".

BASE IMPONIBILE

La base imponibile IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato nel modo seguente (comma 745) e si ottiene con diverse modalità a seconda della tipologia d'immobile che deve essere tassato:

Per i Fabbricati:

per i fabbricati iscritti in catasto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, 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;
- **80** 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 (comma 745, ultimo periodo).

Base imponibile = (Rendita catastale + 5%) x coefficiente di moltiplicazione

Per i Fabbricati non iscritti in catasto e classificabili nel gruppo catastale D:

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta di attribuzione della rendita,



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo le scritture contabili (al lordo delle quote di ammortamento) applicando per ciascun anno i coefficienti previsti dall'articolo 7 del dl 333/1992 aggiornati successivi decreti del Ministero dell'economia e delle finanze.

Base imponibile = valore contabile con applicazione di coefficienti

Per i Terreni agricoli:

Per i **terreni agricoli**, che non rientrano in esenzione **nonché per quelli non coltivati** (comma 746, ultimo periodo), il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al primo gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, il moltiplicatore pari a 135. Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

Base imponibile = (Reddito dominicale + 25%) x 135

Per le Aree edificabili:

Per le **aree fabbricabili**, il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici (generali e/o attuativi) avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno se necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche (comma 746).

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, f) ristrutturazione urbanistica, del D.P.R. 380/2001 T.U. edilizia, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, 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 (comma 746).

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria invece la base imponibile è costituita dalla rendita catastale del fabbricato rivalutata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente fino alla data di ultimazione dei lavori.

Ad ultimazione dei lavori, la base imponibile è costituita dalla rendita catastale della nuova unità immobiliare rivalutata del 5% e moltiplicata per il relativo coefficiente.

Si informa che il Comune ha individuato per l'anno 2021 i più probabili valori di mercato (indicativi) delle aree fabbricabili con Deliberazione di Giunta comunale n. 146 del 26/11/2021, pubblicata sul sito istituzionale nella sezione "Servizio Entrate".

Si precisa che sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D. Lgs. n.



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato D. Lgs. n. 99/2004, sui 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. Ai sensi dell'articolo 78-bis, commi 1, 2 e 3 del decreto-legge n. 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 126/2020, le agevolazioni sono state estese ai soci delle società agricole minori, ai coadiuvanti agricoli e ai pensionati dell'agricoltura, qualora sussistano particolari requisiti. Ai sensi dell'art. 1, comma 743, della legge n. 160/2019, l'esenzione si applica solo alla quota di possesso in capo al soggetto coltivatore.

Base imponibile = valore venale in comune commercio

Riduzione della base imponibile

La legge n. 160/2019 dispone, in alcuni casi, la **riduzione** della **base imponibile** qualora sussistano particolari condizioni riguardanti l'immobile oggetto di tassazione.

- **Fabbricati di interesse storico o artistico**

Rientrano nell'agevolazione i soli fabbricati assoggettati al vincolo di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del D. Lgs. n. 42/2004, per tali immobili l'articolo 1, comma 747, lettera a), legge n. 160/2019, dispone la **riduzione** del **50%** della base imponibile. Maggiori informazioni sono esposte nell'apposita scheda.

- **Fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**

Per tale fattispecie l'articolo 1, comma 747, lettera b), legge n. 160/2019, dispone la **riduzione** del **50%** della base imponibile se sono soddisfatti alcuni particolari requisiti integrati dal Regolamento comunale IMU. Maggiori informazioni sono esposte nell'apposita scheda.

- **Alloggi concessi in comodato d'uso gratuito ad un parente entro il primo grado**

Per tale fattispecie l'articolo 1, comma 747, lettera c), legge n. 160/2019, dispone la **riduzione** del **50%** della base imponibile se sono soddisfatti alcuni particolari requisiti. Maggiori informazioni sono esposte nell'apposita scheda.

Esempi modalità di calcolo base imponibile

1° esempio: fabbricato A/2, rendita euro 520,00, valore imponibile = (€ 520,00 + 5%) x 160 = euro 87.360,00;

2° esempio: fabbricato C/3, rendita euro 870,00, valore imponibile = (€ 870,00 + 5%) x 140 = euro 127.890,00;

3° esempio: fabbricato D/5, rendita euro 9.400,00, valore imponibile = (€ 9.400,00 + 5%) x 80 = euro 789.600,00;

4° esempio: fabbricato D/1, rendita euro 26.700,00, valore imponibile = (€ 26.700,00 + 5%) x 65 = euro 1.822.275,00;



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

5° esempio: terreno agricolo con Reddito Dominicale (RD) pari ad euro 103,27, valore imponibile = (€ 103,27 + 25%) x 135 = euro 17.426,81

CALCOLO DELL'IMU ANNUA

Il calcolo dell'IMU si effettua secondo la seguente formula:

IMU annua = Base imponibile x aliquota

Applicando questa formula si determina l'IMU dovuta per l'intero anno.

L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

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

ALIQUOTE IMU 2022

Si riportano le aliquote per il 2022 approvate con delibera di Consiglio Comunale di Quarrata n. 100 del 28/12/2021, sostanzialmente identiche a quelle approvate per il 2021 con Delibera di Consiglio Comunale n. 105/2020.

Aliquota ordinaria (da applicare a tutte le fattispecie non espressamente disciplinate)	9,6 per mille
Abitazione principale e pertinenze (PER LE SOLE ABITAZIONI DI CATEGORIA CATASTALE A/1, A/8 e A/9)	6 per mille
Detrazione per abitazione principali e pertinenze (PER LE SOLE ABITAZIONI DI CATEGORIA CATASTALE A/1, A/8, A/9)	200 euro
Abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado	7,6 per mille
Abitazioni locate in libero mercato	9,6 per mille
Abitazioni locate a titolo di abitazione principale con canone concordato (ai sensi della Legge N.431/98, art. 2, comma 3)	7,6 per mille
Immobili di categoria catastale "A" a disposizione del proprietario (l'aliquota deve essere applicata a tutte quelle unità immobiliari di categoria catastale "A" diverse da case locate, in comodato a parenti di primo grado, abitazioni	10,6 per mille



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

principali A/1, A/8 e A/9 soggette ad IMU)	
Aree fabbricabili	10,6 per mille
Terreni agricoli non posseduti da coltivatori diretti o IAP	10,6 per mille
Immobili di categoria catastale D/5	10,6 per mille
Fabbricati in cui è svolta attività d'impresa e professionale, iscritti nel catasto edilizio urbano nelle categorie catastali A/10, C/1, C/2, C/3, C/4 e nel Gruppo D, ad esclusione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 e dei fabbricati strumentali all'attività agricola	8,6 per mille
Immobili in cui è svolta attività d'impresa direttamente dal proprietario (per soli fabbricati di categoria C/1 e C/3)	7,6 per mille
Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis del decreto legge 557/1993.	1,0 per mille

SCADENZE: QUANDO SI PAGA

- Sono **confermate** le regole per il pagamento dell'imposta in due rate:

Scadenza acconto IMU 2022	16 giugno 2022
Scadenza saldo IMU 2022	16 dicembre 2022

- 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 seconda rata (a saldo) dovrà essere effettuato a conguaglio tenuto conto di quanto versato in acconto.

E' facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in una unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno dell'anno in corso.

Solo per i soggetti definiti dall'articolo 1, comma 759, lettera g) della legge n. 160/2019 (c.d. enti non commerciali) il versamento dell'imposta dovuta è effettuata in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessiva da corrispondere per l'anno precedente, devono essere versate nei termine del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno in corso e, l'ultima, a conguaglio dell'importo complessivamente dovuto, entro il 16 giugno prossimo.



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

VERSAMENTO: COME SI PAGA

Per quanto riguarda le **modalità di versamento**, oltre al modello F24 e al bollettino postale (numero di conto corrente postale 1008857615, valido indistintamente per tutti i comuni del territorio nazionale, intestato a "PAGAMENTO IMU"), le norme prevedono la possibilità di effettuare i versamenti tramite la piattaforma PagoPA.

Si riportano di seguito i codici da utilizzare per la compilazione del modello F24:

codice comune per QUARRATA: **H109**

codici tributo:

- **3912** denominato: "IMU – imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE";
- **3913** denominato: "IMU – imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE";
- **3914** denominato: "IMU – imposta municipale propria per i terreni – COMUNE";
- **3916** denominato: "IMU – imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE"
- **3918** denominato: "IMU – imposta municipale propria per gli altri fabbricati – COMUNE";

Per i soli fabbricati di categoria catastale D:

- **3925** denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO";
- **3930** denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE" (Risoluzione Agenzia Entrate n. 33/E del 21/5/2013).

Per i cittadini italiani residenti all'estero le modalità di versamento sono differenti a seconda che quanto dovuto sia a favore del Comune o dello Stato (quota per i soli fabbricati D con esclusione dei D10)

Per le somme destinate al Comune:

il versamento dovrà essere effettuato, entro i termini ordinari, con bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate:

IT 43 C 03069705041000 00046007

Codice BIC: **BCITITMM**

Come **causale** del versamento devono essere indicati:

- il codice fiscale del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo come sopra indicati;
- l'annualità di riferimento;



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

- l'indicazione "acconto" o "saldo" nel caso di pagamento in due rate, l'indicazione "acconto e saldo" nel caso di pagamento in unica soluzione;
- l'indicazione "ravvedimento" qualora il versamento eseguito riguardi la regolarizzazione di precedenti inadempimenti fiscali.

Per le somme destinate allo Stato:

il versamento dovrà essere effettuato con bonifico bancario a favore della Banca d'Italia utilizzando le seguenti **coordinate**:

IT 02G0 1000 03245 348006108000

Codice BIC: BITAITRRENT

Anche nel caso di bonifico a favore dello stato dovranno essere indicate le medesime causali sopra riportate per il bonifico a favore dello stato.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Il ravvedimento operoso è una procedura di versamento spontaneo del contribuente attraverso la quale possono essere regolarizzate situazioni di mancato, parziale o ritardato pagamento dell'imposta dovuta.

Si rivolge ai contribuenti (sia persone fisiche, sia persone giuridiche) che siano in ritardo o siano incorsi in errori nel versamento del tributo consentendo di pagare in ritardo o di integrare il pagamento dell'importo dovuto, con applicazione di sanzioni in misura ridotta rispetto a quella prevista in sede di accertamento.

Per poterne usufruire è necessario che:

la violazione non sia già stata contestata oppure non siano iniziati accessi, ispezioni e verifiche e non siano state iniziate altre attività di accertamento (ad esempio notifica di inviti a comparire, richiesta di esibizione di documenti, invio di questionari) formalmente comunicate all'autore.

Come si fa:

Il contribuente calcola autonomamente quanto dovuto in ravvedimento per il caso di ritardato o parziale versamento in ragione delle sanzioni e degli interessi previsti in corrispondenza del ritardo:

- imposta dovuta;
- interessi calcolati al tasso legale annuo dal giorno in cui il versamento avrebbe dovuto essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito;
- sanzione in misura ridotta.

Il pagamento della sanzione ridotta deve essere eseguito, contestualmente alla regolarizzazione del pagamento del tributo o della differenza, quando dovuti, nonchè al pagamento degli interessi moratori calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno.



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

Tassi di interesse legale:

2014	1%
2015	0,5%
2016	0,2%
2017	0,1%
2018	0,3%
2019	0,8%
2020	0,5%
2021	0,1%
2022	1,25%

La disciplina attualmente vigente è quella che risulta dal seguente schema:

Ritardo	Tipo di ravvedimento	Sanzione ridotta
Dal 1° al 14° giorno successivo alla scadenza	Ravvedimento sprint	0,1% al giornaliero per numero dei giorni di ritardo
Dal 15° giorno al 30° giorno successivo alla scadenza	Ravvedimento breve	1,5%
Dal 31° giorno al 90° giorno successivo alla scadenza	Ravvedimento medio	1,67%
Dal 91° giorno successivo alla scadenza fino al 30/06 dell'anno successivo al mancato pagamento	Ravvedimento lungo	3,75%
Entro il 30/06 del secondo anno successivo al mancato pagamento	Ravvedimento lunghissimo (a)	4,29%
Dopo il 30/06 del secondo anno successivo al mancato pagamento	Ravvedimento lunghissimo (b)	5,00%

Per giorno di scadenza si intende la data in cui scade il termine utile per il versamento di imposta (esempio 16 giugno per l'acconto IMU e il 16 dicembre per il saldo) per cui il ritardo decorre dal giorno successivo a tale data.



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

Come fare il versamento:

Il pagamento si esegue con il modello F24 indicando:
il codice relativo al tributo che si va a regolarizzare;
il codice ente: per il Comune di Quarrata H109;
una X sulla casella ravvedimento;
una X sulla casella acconto oppure saldo a seconda di quale rata si intende regolarizzare;
il numero degli immobili a cui si riferisce il ravvedimento operoso;
l'anno a cui si riferisce il versamento che si intende regolarizzare.

Riferimenti:

art. 13 del d.lgs. 472/97.

Dm 12 dicembre 2021 per la determinazione dell'interesse legale a far data al 1° gennaio 2022.

INFORMAZIONI:

Per ulteriori informazioni è possibile contattare il Servizio Entrate del Comune di Quarrata ai numeri telefonici **0573 771.209 / 242**.

Allo stesso modo è possibile prenotare un appuntamento negli orari di apertura al pubblico (dal lunedì al sabato, dalle ore 08.30 alle ore 12.00).

E' possibile, inoltre, scrivere all'indirizzo tributi@comune.quarrata.pistoia.it.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ENTRATE
(dott. Marco Baldi)



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

SCHEDA 1: FABBRICATI INAGIBILI E INABITABILI

riferimenti:

**legge 160/2019, articolo 1, comma 747, lettera b)
regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU),
articolo 4**

Secondo l'articolo 4, comma 2, del Regolamento IMU vigente, l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) non superabile con interventi di manutenzione. Ai fini della riduzione della base imponibile si considerano inagibili o inabitabili i fabbricati aventi le seguenti caratteristiche (comma 3):

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stato emesso provvedimento dell'Amministrazione Comunale, o di altre Amministrazioni competenti, di demolizione o ripristino atto ad evitare danni a cose o persone, ove sia espressamente indicata l'inagibilità o inabitabilità.

Non sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati per i quali sono in corso interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro o risanamento conservativo.

In caso di interventi di demolizione di fabbricato o di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c) d) e f) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001) la base imponibile è costituita dal valore dell'area 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, come previsto dall'art. 1, comma 746, legge n. 160/2019.

L'immobile, in ogni caso, non deve essere utilizzato, anche per usi difforni rispetto alla destinazione originaria e/o autorizzata.

Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:

- a) **da parte dell'Ufficio Tecnico comunale con spese a carico del possessore che allega idonea documentazione alla dichiarazione;**
- b) da parte del contribuente, mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR 445/2000 che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui al comma 3 dell'articolo 4 del vigente regolamento comunale IMU.



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

SCHEDA 2: ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO GRATUITI AI PARENTI IN LINEA RETTA ENTRO IL PRIMO GRADO – AGEVOLAZIONE STATALE

riferimenti:

legge 160/2019, articolo 1, comma 747, lettera c)

L'agevolazione comporta la **riduzione al 50%** della **base imponibile** dell'**alloggio**, e delle relative **pertinenze**, ai fini del calcolo dell'IMU. In pratica si ha il dimezzamento dell'imposta per il periodo di sussistenza dei requisiti. Per poter beneficiare dell'agevolazione statale occorre **rispettare** tassativamente **i requisiti** definiti dall'art. 1, comma 747, lettera c), legge n. 160/2019:

- il comodante (cioè chi concede il proprio immobile in comodato) deve risiedere e dimorare abitualmente nello stesso comune dove si trova l'immobile concesso in comodato;
- il comodatario (cioè chi riceve l'immobile in comodato) deve utilizzare l'abitazione come propria abitazione principale (residenza anagrafica oltre che come dimora abituale);
- l'immobile concesso in comodato non deve rientrare tra le categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- il comodante non deve possedere altri immobili in Italia, fatta eccezione per una sola ulteriore abitazione posta nello stesso Comune dell'immobile concesso in comodato, la quale sia adibita a propria abitazione principale di residenza;
- il contratto di comodato deve essere registrato.

Ferme restando tutte le condizioni per poter usufruire dell'agevolazione per la base imponibile il beneficio in caso di morte del comodatario si estende al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

SCHEDA 3: FABBRICATI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE

riferimenti:

legge 160/2019, articolo 1, comma 747, lettera a)
decreto legislativo n. 42/04, articolo 10



CITTA' DI QUARRATA

Area Risorse
Servizio Entrate

Quali sono i fabbricati che godono dell'agevolazione:

Fabbricati con vincolo diretto e vincolo indiretto

Per individuare questo diverso vincolo occorre prendere a riferimento quanto indicato nel D.Lgs. n. 42/04. In questa norma si possono riscontrare due tipologie di vincoli sugli immobili.

Si tratta del:

- Vincolo diretto;
- Vincolo indiretto.

Immobili di interesse storico con vincolo diretto:

E' il vincolo che riguarda un determinato bene al quale viene riconosciuta una specifica **rilevanza culturale**. Questo vincolo è apposto ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs. n. 42/04.

Immobili di interesse storico con vincolo indiretto:

E' il vincolo che non riguarda un riconoscimento diretto del pregio di un immobile. Al contrario pone allo stesso alcune limitazioni. L'obiettivo è evitare che i comportamenti del proprietario possano andare a ledere un altro immobile meritevole di tutela. Questo vincolo riguarda gli immobili che si trovano nelle vicinanze di beni monumentali. Con il vincolo viene salvaguardato il contesto nel quale l'immobile principale è situato. Tale vincolo è previsto dall'articolo 45 e seguenti del D.Lgs. n. 42/04.

Ai fini dell'agevolazione è considerato solo il vincolo diretto.

I fabbricati interessati dall'agevolazione possono essere sia di proprietà:

- a) di enti pubblici, enti territoriali, persone giuridiche private senza fine di lucro ed enti ecclesiastici
- b) di altri soggetti.

I fabbricati agevolati sono solo ed esclusivamente quelli che sono stati giudicati di interesse storico o artistico e quindi **vantano un interesse culturale se** appartengono ai soggetti di cui alla precedente **lettera a)**, mentre **per i fabbricati** appartenenti ai soggetti **di cui alla lettera b)** occorre **la dichiarazione dell'interesse culturale**.

La verifica dell'interesse culturale attiene agli enti ministeriali definiti dal decreto legislativo n. 42/2004.