



COMUNE DI CAVA MANARA

Provincia di Pavia

Via L. Manara, 7 – 27051 Cava Manara (PV) – Tel. 0382/557511 – Fax 0382/554110 – Partita IVA 00467120184
e-mail info@comune.cavamanara.pv.it - URL www.comune.cavamanara.pv.it

SERVIZIO 2° - ECONOMICO FINANZIARIO PERSONALE
Ufficio Tributi

INFORMATIVA IMU 2024 **(IMPOSTA UNICA COMUNALE)**

la Legge n. 160/2019 ha abolito la IUC (Imposta Unica Comunale) che comprendeva Imu, Tari e Tasi, e ha previsto, a decorrere dall'anno 2020, l'istituzione della nuova Imu che sostituisce Imu e Tasi degli anni precedenti, lasciando invariata la Tari (tassa sui rifiuti).

I Regolamenti e le aliquote Imu sono pubblicati sul sito istituzionale.

Che cos'è l'IMU e chi la deve pagare

La nuova Imu è la nuova **Imposta Municipale Propria**. Oggetto del tributo sono i terreni agricoli, le aree edificabili e i fabbricati situati nel territorio comunale. Il tributo deve essere versato dal proprietario o dal titolare di un diritto reale sull'immobile (ad esempio l'usufrutto).

Non si paga l'Imu relativamente a:

- abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (abitazioni di lusso). È ammessa una sola pertinenza dell'abitazione principale per categoria catastale (C/2, C/6 o C/7);
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di separazione legale (vedasi la circolare n. 1/DF del 18/3/2020);
- immobili di cui all'art. 2 c. 5 del DL 102/2013, ovvero gli immobili non di lusso (non appartenenti, cioè, alle categorie catastali A/01, A/08, A/09) posseduti e non locati 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'art. 28 c. 1 del D.Lgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia;
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano locati, e purché si tratti di fabbricati e non di aree edificabili;
- i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 D.Lgs. n. 99/2004 iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole;
- ai sensi dell'art. 10 comma 2 lettera a) del regolamento comunale Imu è esente anche l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, l'agevolazione è applicabile ad una sola abitazione.

Abitazione principale

Ai fini Imu si considera abitazione principale l'immobile iscritto (o iscrivibile) in catasto come unica unità immobiliare in cui il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Dal 2023 nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio dello stesso comune o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze si applicano **per entrambi gli immobili**, a differenza di quanto previsto per gli anni precedenti (sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022 del 13/10/2022)

Residenti all'estero titolari di pensione

Per l'anno 2022 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'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura del 37,5% (nel 2021 era il 50%).

Cessioni in uso gratuito ai parenti di primo grado in linea retta

Dal 2016 non è più consentita l'assimilazione all'abitazione principale delle case concesse in uso gratuito ai parenti in linea retta di primo grado: genitori/figli (Legge di Stabilità 2016 n. 208/2015), pertanto anche per il 2024 il proprietario dovrà pagare l'Imu su tali immobili. Per questa fattispecie l'Amministrazione ha previsto una aliquota agevolata.

La Legge di Bilancio 2020 ha confermato anche la riduzione del 50% dell'Imu dovuta, a condizione che siano rispettati i seguenti requisiti:

- l'immobile deve essere utilizzato dal comodatario come abitazione principale;
- l'immobile concesso in comodato d'uso gratuito non deve rientrare tra le categorie catastali di lusso (A/1, A/8 e A/9);
- il comodante deve possedere un solo immobile in Italia oltre alla casa principale e deve risiedere nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- il contratto di comodato gratuito deve essere registrato all'Agenzia Entrate.

Immobili inagibili/inabitabili

Per fabbricato inagibile o inabitabile si intende il fabbricato che non risulta idoneo all'uso cui è destinato per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone ed il sopravvenuto degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non è superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

La base imponibile Imu è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche se con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili.

L'inagibilità o inabitabilità deve essere accertata con perizia redatta da un tecnico abilitato a carico del proprietario, il quale deve presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28/12/2000 n. 445, con la quale dichiara di essere in possesso di tale perizia.

La detrazione ha validità dalla data di presentazione di idonea documentazione agli uffici comunali. Il personale tecnico comunale provvederà ad accertare la sussistenza dei requisiti anche attraverso sopralluogo che il proprietario si impegna ad autorizzare, pena la decadenza del beneficio. Nell'ipotesi in cui il fabbricato non disponga dei requisiti di inagibilità, gli uffici comunali provvederanno ad emettere apposito provvedimento di diniego con effetto del mancato riconoscimento del diritto all'agevolazione e conseguente conguaglio fiscale.

La dichiarazione ha validità fino alla decadenza dei requisiti di inagibilità/inabitabilità. Nel caso in cui dovessero venir meno le condizioni richieste dalla legge per l'agevolazione in questione, dovrà essere dichiarata tale modifica agli uffici competenti tramite il modello di variazione IMU.

Immobili di interesse storico o artistico

La base imponibile dell'IMU è ridotta del 50 % per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;

Locazioni a canone concordato

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge n. 431/98, la base imponibile Imu, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune per gli "altri immobili", è ridotta al 75%. È quindi prevista una riduzione dell'Imu del 25%.

Calcolo dell'IMU

Per i **terreni agricoli** la base imponibile si ottiene aumentando del 25% il reddito dominicale e moltiplicando il numero ottenuto per l'apposito moltiplicatore riportato nella tabella sottostante.

Per le **aree edificabili** la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio dell'area (il Comune con propria deliberazione ha stabilito dei valori medi indicativi di riferimento).

Per i **fabbricati** la base imponibile si ottiene rivalutando la rendita catastale del 5% e moltiplicando il valore così ottenuto per il moltiplicatore indicato nella tabella che segue:

CATEGORIE	MOLTIPLICATORI
Gruppo catastale A (con esclusione della categoria A/10)	160
Categorie catastali C/2, C/6 e C/7	160
Gruppo catastale B	140
Categorie catastali C/3, C/4 e C/5	140

Categoria catastale A/10	80
Gruppo catastale D (con esclusione della D/5)	65
Categoria catastale D/5	80
Categoria catastale C/1	55
Terreni agricoli	135

La base imponibile così ottenuta si moltiplica per l'**aliquota comunale**.

Le aliquote da utilizzare per il calcolo dell'imposta per il 2022 sono le seguenti:

- Abitazione principale e relative pertinenze (escluse cat. A/1, A/8, A/9)	esente
- Abitazione principale e relative pertinenze (cat. A/1, A/8, A/9)	6 per mille (detrazione 200,00 €)
- Immobili dati in uso gratuito ai parenti di primo grado in linea retta, esclusi quelli appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, A/9 (primo o unico uso gratuito)	6,6 per mille
- Immobili dati in uso gratuito ai parenti di primo grado in linea retta (per gli ulteriori fabbricati oltre il primo, e per tutti quelli appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, A/9 concessi in uso gratuito)	8,6 per mille
- Fabbricati di categoria D (tranne D/10) (di cui 7,6 per mille allo Stato)	10,6 per mille
- Altri immobili	10,5 per mille
- Aree fabbricabili	10,5 per mille
- Terreni agricoli	9,5 per mille
- Fabbricati rurali strumentali (categoria D/10)	1 per mille

La detrazione per l'abitazione principale e le relative pertinenze (cat. A/1, A/8, A/9) 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 spetta a ciascuno di essi in egual misura, a prescindere dalle quote di possesso.

L'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale (cat. A/1, A/8, A/9) si estende anche alle sue pertinenze. Si precisa che è prevista una sola unità pertinenziale per ogni categoria catastale (C/2, C/6, C/7), per cui gli altri eventuali accessori saranno da considerarsi come "altri fabbricati" ai fini del calcolo, anche se sono iscritti in catasto unitamente all'unità di uso abitativo. Le pertinenze dell'abitazione principale dovranno essere classificate **esclusivamente** nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

Qualora l'importo della detrazione per l'abitazione principale risulti maggiore dell'imposta dovuta, la parte residua viene scomputata dall'imposta dovuta per le pertinenze. L'applicazione dell'aliquota ridotta alle pertinenze dell'abitazione principale, distintamente accatastate, è subordinata alla effettiva destinazione delle medesime all'utilizzo previsto dalla categoria catastale con cui risulta essere iscritta.

Se la detrazione è superiore all'importo da pagare, non si dovrà versare nulla.

Il versamento non va effettuato nel caso in cui l'imposta totale annua sia inferiore ad € 5,00 annui.

Il pagamento deve essere effettuato utilizzando esclusivamente il modello F24, reperibile in banca, in posta, o sul sito dell'Agenzia delle Entrate, indicando i codici tributo seguenti:

Tipologia immobili	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota Stato
Abitazione principale e relative pertinenze (cat. A/1, A/8, A/9)	3912	...
Terreni agricoli	3914	...
Aree fabbricabili	3916	...
Altri fabbricati	3918	...
Fabbricati cat. D (escluso D/10)	3930	3925

Ravvedimento operoso dell'IMU

In caso di mancato o tardivo pagamento dell'Imu si applica la disciplina del ravvedimento operoso, ossia del versamento spontaneo a cui si applicano diverse sanzioni a seconda del tempo intercorso tra la scadenza Imu e il pagamento.

Il ravvedimento operoso per l'Imu si divide in

- ravvedimento sprint o super breve: effettuato entro 14 giorni dalla scadenza prevista, con una sanzione dello 0,1% pari a 1/10 di quella ordinaria dell'1% per ogni giorno di ritardo;
- ravvedimento breve: se si provvede al pagamento oltre il 14° giorno ed entro il 30° giorno dalla scadenza Imu con una sanzione pari all'1,5% dell'importo dovuto;
- ravvedimento medio: oltre 30 giorni ed entro 90 giorni dalla scadenza dell'Imu con una sanzione dell'1,67%;
- ravvedimento lungo: oltre i 90 giorni ed entro un anno con una sanzione del 3,75%.

La Finanziaria 2020 ha esteso all' Imu la disciplina del ravvedimento prevista per gli altri tributi, introducendo l'istituto del ravvedimento operoso lunghissimo, per cui il mancato o tardivo pagamento Imu comporta, entro due anni dalla violazione, una sanzione ridotta del 4,29%, oltre i due anni ed entro i cinque anni, una sanzione per del 5%.

Oltre alla sanzione, sono da quantificare gli interessi dovuti per il periodo che intercorre fra la scadenza dell'Imu e la data di effettivo versamento. Gli interessi vanno calcolati in base al tasso legale.

Il versamento di quanto dovuto è da effettuarsi tramite il modello F24, barrando la casella "Ravv." e sommando al tributo dovuto anche le sanzioni e gli interessi, come previsto dalla Risoluzione n. 35/E/2012 dell'Agenzia Entrate.