



COMUNE DI SANTA VITTORIA D'ALBA
Provincia di Cuneo
Ufficio Tributi

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)

Cos'è l'I.M.U.

L'imposta municipale propria (IMU) è l'imposta dovuta per il possesso di fabbricati (escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9), di aree fabbricabili e di terreni agricoli. L'imposta è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di leasing.

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

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

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

Presupposto

Il presupposto dell'IMU è il possesso di:

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

Abitazione principale

L'IMU per l'abitazione principale non è dovuta. Sono assoggettate all'imposta esclusivamente le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (c.d. di lusso).

L'abitazione principale è definita come l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo e i componenti del suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente. Sono assoggettate al regime IMU dell'abitazione principale le pertinenze della stessa classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Sono assimilate all'abitazione principale le seguenti fattispecie:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c) 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;
- d) 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) 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'art. 28, comma 1, del D. Lgs. 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;
- f) 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.

A decorrere dall'anno 2020, 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. 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'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura della metà. Limitatamente all'annualità 2022, la misura dell'imposta è ridotta al 37,5%.

Soggetti passivi

L'IMU è dovuta dai seguenti soggetti:

- proprietario dell'immobile;
- titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sull'immobile;
- genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice;
- concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

L'IMU è dovuta esclusivamente dai suddetti soggetti e non anche dall'occupante dell'immobile (il quale era assoggettato alla TASI, che è stata abolita dalla legge di bilancio 2020).

Base imponibile

L'IMU si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota fissata per la particolare fattispecie. La base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge, come di seguito indicato.

- Per i **fabbricati** iscritti in catasto: la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile, determinato applicando all'ammontare della rendita catastale, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

160 per le categorie catastali A (escluso A/10) - C/2 – C/6 – C/7

140 per le categorie catastali B – C/3 – C/4 – C/5

80 per le categorie catastali A/10 - D/5

65 per la categoria catastale D (escluso D/5)

55 per la categoria catastale C/1

- Per le **aree fabbricabili**: la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, tenendo conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Il Comune determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.
- Per i **terreni agricoli**, nonché per quelli non coltivati: la base imponibile è costituita dal valore ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

Aliquote

Il Comune determina annualmente le aliquote dell'IMU con deliberazione del Consiglio Comunale, pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente e sul sito www.finanze.gov.it entro il 28 ottobre di ciascun anno.

Esenzioni

Le ipotesi di esenzione dall'IMU sono:

- a) 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) fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601;
- d) fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e) fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 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) 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;
- g) immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del D. L. 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.

Sono, inoltre, esenti i **terreni agricoli** nei seguenti casi:

- terreni agricoli posseduti e condotti da **coltivatori diretti e imprenditori agricoli** professionali ex art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui al comma 3 dello stesso art. 1;
- terreni agricoli ubicati ai **fogli di mappa da 1 a 6 e da 8 a 10**, individuati nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993, in quanto "zona parzialmente deprezza"; tali terreni sono comunque soggetti al pagamento dell'IMU se rivestono le caratteristiche di "aree fabbricabili" o sono ricadenti in centro abitato;
- terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Sono nuovamente assoggettati all'IMU, a decorrere dall'anno 2020, i **fabbricati rurali** ad uso strumentale, che erano stati esentati a decorrere dall'anno 2014.

I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (**fabbricati merce**), anch'essi esentati a decorrere dall'anno 2014, sono stati assoggettati all'IMU per le annualità 2020-2021, e nuovamente esentati dall'imposta a decorrere dal 1° gennaio 2022.

Agevolazioni

Le principali ipotesi di agevolazione in materia di IMU riguardano le seguenti fattispecie:

a) **le aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli**, considerate quali terreni agricoli se sussistono entrambe le seguenti condizioni:

1. esse sono possedute e condotte dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui al comma 3 dello stesso art. 1;
2. su di esse persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

L'agevolazione comporta l'esenzione per il soggetto passivo che sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale e la tassazione quale terreno agricolo per l'eventuale comproprietario privo di tali qualifiche.

b) **I fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i quali la base imponibile è ridotta del 50%.

c) **I fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, per i quali la base imponibile è ridotta del 50%.

d) Le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in **comodato d'uso gratuito** dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, per le quali la base imponibile è ridotta del 50%, a condizione che:

- il contratto di comodato sia registrato;
- il comodante possieda in Italia la sola abitazione concessa in comodato; oltre a quest'ultima, egli può tuttavia possedere 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 comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

La riduzione della base imponibile si applica anche qualora, in caso di morte del comodatario, l'immobile resta destinato ad abitazione principale del coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

- e) **Abitazioni locate a canone concordato** di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, per le quali l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune per le abitazioni diverse da quella principale o per la specifica fattispecie in questione, è ridotta al 75 per cento.

Dichiarazione

La dichiarazione IMU deve essere presentata al Comune in cui sono ubicati gli immobili, utilizzando il modello di dichiarazione approvato dal Ministero di Economia e Finanze con decreto del 29 luglio 2022, disponibile sul sito istituzionale.

L'obbligo di presentare la dichiarazione IMU sorge solo nei casi in cui si siano verificate modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo ad una diversa determinazione dell'imposta dovuta e non sono immediatamente conoscibili dal comune. Pertanto:

- la dichiarazione IMU deve essere presentata quando gli immobili godono della riduzione di imposta (ovvero in caso di fabbricati di interesse storico o artistico, di fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, di unità concesse in comodato d'uso gratuito, di beni-merce). Per le abitazioni locate a canone concordato, di cui alla legge n. 431 del 1998, è venuto meno l'obbligo dichiarativo.
Oltre alle esenzioni sopra riportate, 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. In tal caso sarà sufficiente barrare l'apposito campo mentre non sarà necessario fornire ulteriori indicazioni.
- La dichiarazione deve essere, inoltre, presentata qualora il Comune non sia 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;
 - 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;
 - il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile;
 - l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
 - l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio;
 - 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.;
 - 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 all'aprevidenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo, indipendentemente dalla loro ubicazione;

- 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;
- 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;
- l'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D. Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà);
- 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 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, unitamente agli eventuali modelli aggiuntivi, deve essere consegnata direttamente al Comune; 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.

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.

Versamenti e codici tributo

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso. A tal fine:

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

I codici tributo da utilizzare sono i seguenti:

CODICE	TRIBUTO
3912	IMU per l'abitazione principale - Comune
3913	IMU per i fabbricati rurali ad uso strumentale - Comune
3914	IMU per i terreni - Comune
3916	IMU per le aree fabbricabili - Comune
3918	IMU per gli altri fabbricati - Comune
3925	IMU per fabbricati di gruppo D (ad eccezione dei fabbricati strumentali agricoli categoria D10- Stato
3930	IMU per fabbricati gruppo D (ad eccezione dei fabbricati strumentali agricoli categoria D10- Comune
3939	IMU per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita "benimerce" - Comune

Il versamento dell'IMU deve essere effettuato in autotassazione, tramite la compilazione del modello F24, entro le scadenze previste dalla legge sotto indicate.

È possibile effettuare il calcolo on line e la stampa del modello F24 utilizzando il simulatore di calcolo messo a disposizione sul sito internet istituzionale del Comune www.comune.santavittoriadalba.cn.it – [Sportello online – Imposte e tasse comunali – Calcolo IMU online](#)

Link:

<https://www.serviziubblicaamministrazione.it/servizi/PortaleContribuente/CalcoloImuTasi.aspx?CodCat=I316>

Scadenze di pagamento

L'IMU deve essere versata in due rate.

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

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

È, inoltre, possibile effettuare il pagamento in un'unica soluzione annuale entro il 16 giugno dell'anno di riferimento.

Cosa fare nel caso di mancato pagamento del tributo entro le scadenze previste

Nel caso in cui il versamento dell'IMU non sia stato effettuato entro le scadenze previste, il contribuente può versare tardivamente l'imposta dovuta applicando una sanzione ridotta e gli interessi legali, nei termini previsti dalla procedura denominata "**ravvedimento operoso**". Il ravvedimento operoso è utilizzabile solo se la violazione non sia stata già contestata e comunque non siano iniziate attività amministrative di accertamento delle quali il Contribuente abbia avuto formale informativa. In caso di ravvedimento, le sanzioni e gli interessi vanno versati sommandoli all'imposta e quindi con lo stesso codice tributo. Per il pagamento del ravvedimento operoso occorre barrare sul modello F24 la casella "*ravv*". Ci sono cinque tipologie di ravvedimento di cui l'ultima introdotta con il decreto fiscale n. 124/2019 e s.m.i., come di seguito riportate.

1. Ravvedimento sprint: prevede la possibilità di sanare la propria situazione versando l'imposta dovuta entro 14 giorni dalla scadenza con una sanzione dello 0,1% giornaliero (in precedenza era 0,2%) del valore dell'imposta più interessi giornalieri calcolati sul tasso di riferimento annuale.

2. Ravvedimento breve: applicabile dal 15° al 30° giorno di ritardo, prevede una sanzione fissa del 1,5% (in precedenza era 3%) dell'importo da versare più gli interessi giornalieri calcolati sul tasso di riferimento annuale.

3. Ravvedimento medio: è applicabile dopo il 30° giorno di ritardo fino al 90° giorno, e prevede una sanzione fissa del 1,67% (in precedenza era 3,33% - sanzione minima ridotta ad 1/9) dell'importo da versare più gli interessi giornalieri calcolati sul tasso di riferimento annuale (Comma 637 Legge di Stabilità 2015).

4. Ravvedimento lungo: è applicabile dopo il 90° giorno di ritardo, ma comunque entro i termini di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione. In mancanza di Dichiarazione, nei casi in cui non c'è nuova dichiarazione (*), la data di riferimento è quella della scadenza del versamento. Prevede una sanzione fissa del 3,75% dell'importo da versare più gli interessi giornalieri calcolati sul tasso di riferimento annuale.

5. Ravvedimento lunghissimo: dopo un anno (e fino a due anni) con una sanzione pari al 4,29% (1/7 della sanzione) e dopo tre anni con una sanzione del 5% (1/6 della sanzione). Il ravvedimento lungo è possibile solo se la violazione non sia stata già contestata.

Per chiarimenti, rivolgersi all'Ufficio Tributi del Comune, ai seguenti recapiti e nei seguenti orari:

Tel: 0172-478023 int. 5

Mail: tributi@comunedisantavittoriadalba.it

Orario Ufficio: lunedì-venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00; giovedì dalle ore 14.30 alle ore 17.00.