

# I.M.U. ANNO 2023

La nuova IMU è stata introdotta a decorrere dall'1 gennaio 2020 con legge 27 dicembre 2019, n 160.

Il Regolamento che disciplina l'applicazione dell'I.M.U. dall'anno 2020 è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 69 del 28/07/2020 mentre **le aliquote e detrazioni applicabili per l'anno 2023** sono state stabilite con deliberazione di C.C. n 70 del 28/07/2020.

## **Imposta Municipale Propria (I.M.U.)**

Dal 15 maggio è disponibile un servizio di assistenza al contribuente presso l'ufficio Tributi del Comune di Treviglio di Piazza L. Manara 1, che potrà avvenire **PRIORITARIAMENTE** tramite posta elettronica all'indirizzo [ufficio.tributi@comune.treviglio.bg.it](mailto:ufficio.tributi@comune.treviglio.bg.it)

Per chi non avesse possibilità di richiedere per posta elettronica informazioni o calcolo imu, potrà essere presentata richiesta in formato cartaceo con modello disponibile presso la portineria di P.zza Manara 1 nei seguenti orari:

da Lunedì a Mercoledì dalle ore 8,45 alle ore 12,15 –

giovedì e venerdì dalle ore 8,45 alle ore 12,00

Martedì pomeriggio dalle ore 14,30 alle ore 16,00

Oppure telefonando ai seguenti numeri:

0363/ 317804 – 317807 – 317805

## **Chi versa l'Imposta Municipale Propria (IMU) - Soggetti passivi dell'imposta.**

I soggetti passivi dell'Imposta Municipale Propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di cessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto. Dall'anno 2022 i cosiddetti "beni merce" sono esenti dall'IMU.

## **Per cosa si versa l'Imposta Municipale Propria – Oggetto dell'imposta**

a) per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

b) per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (di cui all'art 1 del D.Lgs. n. 99/2004) iscritti nella previdenza agricola, purchè dai medesimi condotti, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali;

c) per **terreno agricolo** si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile. ( art. 2 – comma 1 - lett. C del D.Lgs. 30/12/1992 n.504). Anche i terreni incolti devono versare l'I.M.U. come chiarito dalla circolare n. 3/DF del 18/05/2012. **Sono esenti dal versamento i terreni agricoli posseduti e condotti direttamente da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali.**

### **Metodo di calcolo**

**Per i fabbricati** iscritti in catasto, il valore imponibile si ottiene applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'art. 3, comma 48, della L. 23/12/1996 n.662, i seguenti moltiplicatori:

- 160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (con esclusione della categoria catastale A/10) ) e nelle categorie catastali C02, C06 e C07
- 80** per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A10 e D05
- 140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C03, C04 e C05
- 55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C01
- 65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D01, D02, D03, D04, D06, D07, D08, D09

**Per le aree fabbricabili**, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio di ogni anno, 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. (art. 2 - comma 1 - lett. B del D.Lgs. 30/12/1992 n.504).

**Per i terreni agricoli** la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione rivalutato del 25%, ai sensi dell'art. 3, comma 51, della legge n. 662/1996. Dopo la suddetta operazione bisogna applicare il moltiplicatore **135** per determinare il valore imponibile ai fini IMU;

### **Il versamento**

I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta per l'anno in corso in modo rateizzato, **la prima scadenza sarà il 16 giugno 2023 e il saldo il 18 dicembre 2023** Il versamento dell'imposta è effettuato con modello F24 da presentare ad un istituto bancario oppure alle Poste Italiane. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi (es. 104,49 diventa 104,00), per eccesso se superiore a detto importo (es. 104,50 diventa 105,00). L'arrotondamento va fatto su ogni singolo rigo del modello F24.

Il **versamento in acconto** deve essere effettuato utilizzando le aliquote deliberate per l'anno 2020 tutt'ora in vigore in quanto non risultano modificate per l'anno 2023.

Non occorre effettuare il versamento se l'imposta annua complessiva è inferiore ad **€ 12,00.**; Se l'importo da versare è superiore ad € 12,00 ma le singole rate risultano inferiori, il versamento si effettua a saldo entro il 18/12/2023.

Ogni soggetto possessore di immobili è tenuto ad effettuare il relativo versamento di Imposta. Non è possibile ad es. che il marito versi anche la quota di imposta dovuta dalla moglie utilizzando un solo Mod. F24.

<b>I CODICI TRIBUTO UTILI ALLA COMPILAZIONE DEL MODELLO F24 SONO I SEGUENTI:</b>			
	Imu comune	Imu stato	Codice comune di Treviglio
<b>Imu abitazione principale (cat A01-A08-A09)</b>	<b>3912</b>	<b>Imu dovuta solo al comune</b>	<b>L400</b>
<b>Imu Fabbricati rurali ad uso strumentale</b>	<b>3913</b>	<b>Imu dovuta solo al comune</b>	<b>L400</b>
<b>Imu terreni</b>	<b>3914</b>	<b>Imu dovuta solo al comune</b>	<b>L400</b>
<b>Imu aree fabbricabili</b>	<b>3916</b>	<b>Imu dovuta solo al comune</b>	<b>L400</b>
<b>Imu altri fabbricati</b>	<b>3918</b>	<b>Imu dovuta solo al comune</b>	<b>L400</b>
<b>Imu fabbricati cat D</b>	<b>3930</b>	<b>3925</b>	<b>L400</b>
<b>Imu beni merce (esente dall'anno 2022)</b>	<b>3939</b>	<b>Imu dovuta solo al comune</b>	<b>L400</b>

#### **Le Aliquote**

A) **6,00 PER MILLE** - per l'abitazione principale nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze;

B) **10,60 PER MILLE** - per gli altri fabbricati, ivi compresa la categoria catastale D, i terreni e le aree edificabili;

C) **6,00 PER MILLE** - per gli immobili residenziali (comprese le relative pertinenze) concessi in locazione a canone concordato nell'ambito del "progetto casa: fidejussioni e incentivi per l'affitto sociale" approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 148 del 23/10/2013;

D) **1,00 PER MILLE** - per i fabbricati rurali ad uso strumentale;

E) **7,6 PER MILLE** per i fabbricati di categoria D3 e B6

#### **Le detrazioni**

Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Con la deliberazione di C.C. n. 70/2020 sono state approvate anche le detrazioni per abitazione principale come di seguito:

- detrazione di **€ 200,00** per l'abitazione principale nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

#### **Le riduzioni**

1-La base imponibile su cui calcolare l'I.M.U. è ridotta del 50% nei seguenti casi:

**a)** per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n 42.

**b)** per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. 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 D.P.R. 28 dicembre 2000, n 445. La riduzione decorre dalla data in cui la condizione viene accertata dall'ufficio tecnico o dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva all'ufficio tributi del Comune di Treviglio.

**c)** per le abitazioni (escluse quelle di categoria A01-A08-A09) concesse in comodato d'uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado, alle condizioni previste dal comma 10 dell'art 1 della Legge n. 208/2015, di seguito riportate:

c1) Contratto di comodato d'uso gratuito che può essere in forma scritta o verbale che deve essere regolarmente registrato; da tale data decorrerà la riduzione di imposta. Ad esempio se il contratto viene registrato il 10 di marzo 2021 la riduzione si applicherà a partire dal 1° marzo 2021. Nel caso di contratto verbale di comodato è comunque obbligatoria la registrazione che deve avvenire presentando il modello 69 in duplice copia nel quale dovrà essere indicata, come tipologia dell'atto, "*contratto di comodato*".

La registrazione del comodato va fatta presso l'Agenzia delle Entrate competente, entro 20 giorni dall'inizio del contratto stesso. Tale registrazione va fatta una volta.

c2) il comodante deve possedere un solo immobile in Italia ad uso abitativo; Non preclude il diritto all'agevolazione il possesso di un altri immobili che non siano di carattere abitativo (es. capannoni, uffici, negozi, aree edificabili ecc.). 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**, purché non sia classificato nella categorie A1-A8-A9.

c3) il comodante deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Deve pertanto avere la propria abitazione principale nel Comune di Treviglio.

c4) il contribuente è obbligato a presentare la dichiarazione IMU/TASI entro il 30 giugno dell'anno successivo attestando il rispetto delle condizioni previste dalla normativa.

c5) dall'anno 2019 i benefici si estendono anche al coniuge del comodatario defunto, sempre e quando siano presenti figli di minore d'età.

2-L'aliquota I.M.U. è ridotta al 75% nel caso di locazione di immobile residenziale a canone concordato. In tal caso e' obbligatorio presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo.

### **Abitazione principale**

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente, quindi entrambi i requisiti devono coesistere. Per il periodo di possesso durante il quale il proprietario non risiede e/o non abita nell'appartamento si dovrà applicare esclusivamente l'aliquota ordinaria, non potendosi considerare l'alloggio come abitazione principale.

Sono equiparati all'abitazione principale:

- l'alloggio posseduto a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 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;
- 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;
- 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;

**L'abitazione principale (escluse le categorie di lusso A1-A8-A9) è esentata dal pagamento dell'IMU unitamente alle pertinenze spettanti per legge.**

#### **Pertinenze**

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, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

#### *AGGIORNAMENTO 2021 riduzione Pensionati residente all'estero*

*-L' art. 1 comma 48 DELLA Legge 30 dicembre 2020 n 178 prevede che 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 del 50% ( art 1 comma 743 L. n 234/2021).***

E' da evidenziare, dalla lettura della norma, che la riduzione si applica solo sull'abitazione e non sulle pertinenze.

Quindi hanno diritto alla riduzione IMU solo i soggetti che siano titolari di una pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia e residente in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia. Per beneficiare della riduzione è necessario presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Con Risoluzione 5/DF dell'11 giugno il MEF chiarisce che la riduzione spetta se la pensione è maturata in regime di totalizzazione internazionale e, quindi, mediante cumulo dei periodi assicurativi maturati in Italia con quelli maturati:

- in Paesi UE, SEE (Norvegia, Islanda e Liechtenstein), Svizzera (pensione in regime comunitario) e Regno Unito
- in Paesi extraeuropei che hanno stipulato con l'Italia convenzioni bilaterali di sicurezza sociale.

### **ALCUNI ESEMPI DI CALCOLO PER VERSARE L'IMU 2023**

Schema di calcolo **per abitazione principale cat A1-A8-A9:**

aliquota deliberata dal comune 0,6%

rendita catastale + 5% x 160 x 0,6% - € 200 = IMPOSTA ANNUA

es. rendita 1.000 + 5% = 1050 x 160 = 168.000 x 0,6% = 1008,00 - 200,00 = € 808,00

pagamento in due rate = € 404,00 per ogni rata IMU codice da inserire nel modello F24 3912

Schema di calcolo **per un appartamento non considerato abitazione principale:**

aliquota deliberata dal comune 1,06%

rendita catastale + 5% x 160 x 1,06% = IMPOSTA ANNUA

es. rendita 500,00 + 5% = 525 x 160 = 84.000 x 1,06% = 890,00

pagamento in due rate = acconto € 445,00 - saldo € 445,00 codice da inserire nel modello F24 3918

Schema di calcolo **per un negozio cat C01:**

aliquota deliberata dal comune 1,06%

rendita catastale + 5% x 55 x 1,06% = IMPOSTA ANNUA

es. rendita 1000,00 + 5% = 1050 x 55 = 57.750 x 1,06% = 612,00

pagamento in due rate = acconto € 306,00 - saldo € 306,00

codice da inserire nel modello F24 3918

Schema di calcolo **per un'area fabbricabile:**

aliquota deliberata dal comune 1,06%

VALORE DI MERCATO AL 1° GENNAIO 2023 x 1,06% = IMPOSTA ANNUA

es. valore 200.000,00 x 1,06% = 2.120,00

pagamento in due rate = acconto € 1.060,00 - saldo € 1.060,00

codice da inserire nel modello F24 3916

Schema di calcolo **per un terreno agricolo** (senza conduzione diretta):

aliquota deliberata dal comune 1,06%

reddito dominicale + 25% x 135 x 1,06% = IMPOSTA ANNUA

es. rendita 100,00 + 25% = 125 x 135 = 16.875 x 1,06% = 179,00

pagamento in due rate = acconto € 90,00 - saldo € 89,00

codice da inserire nel modello F24 3914

**DICHIARAZIONI IMU**

Le variazioni inerenti fabbricati e terreni devono sempre essere denunciate dal proprietario ad eccezione dei seguenti casi:

- Compravendite registrate
- Modifiche catastali accompagnate da procedura Docfa
- Successioni ereditarie

Le variazioni inerenti fabbricati e terreni devono sempre essere denunciate dal proprietario ad eccezione dei seguenti casi:

- Compravendite registrate
- Modifiche catastali accompagnate da procedura Docfa
- Successioni ereditarie

**Negli altri casi è dovuta la dichiarazione IMU** da presentare entro il 30 giugno dell'anno successivo alla variazione. Si ricorda l'obbligo per qualsiasi variazione che abbia ad oggetto:

- le aree fabbricabili (acquisto, vendita o demolizione di fabbricato, modifica del valore)
- il leasing (inizio e cessazione del contratto)
- la ricongiunzione di usufrutto (a seguito decesso dell'usufruttuario)
- la fruizione di agevolazioni come l'affitto a canone concordato, il comodato d'uso gratuito, riduzioni o esenzioni di imposta
- l'assegnazione della casa coniugale al coniuge (in caso di separazione o divorzio)
- la conduzione diretta dei terreni agricoli e la cessazione di tale condizione agevolativa
- operazioni straordinarie tra società
- gli immobili appartenenti al gruppo D contabilizzati e interamente posseduti da imprese, se non accatastati con rendita attribuita.
- la richiesta di riduzioni o esenzioni di imposta
- la dichiarazione di pertinenzialità di fabbricati ed aree