



COMUNE DI SUBBIANO

Provincia di Arezzo

IMU INFORMATIVA 2022

TENUTO CONTO DELLE NORME VIGENTI ALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DELLA PRESENTE INFORMATIVA

IMU

A decorrere dal 1 gennaio 2020 la “nuova” IMU è disciplinata dalla Legge 160/2019 che ha abolito la IUC nelle componenti IMU e TASI lasciando invariate le disposizioni relative alla Tari.

L’Imposta Municipale Propria (IMU) che i contribuenti sono tenuti a versare è disciplinata dai commi da 739 a 783 dell’art.1 della legge 27 dicembre 2019 n.160 (Legge di Bilancio 2020).

Il Regolamento “IMU” è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 07.04.2020. Le Aliquote IMU per l’anno 2022 sono state approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 14/03/2022

Novità IMU 2022

- **Riduzione IMU per i pensionati residenti all'estero** (art. 1, comma 743, della Legge 234/2021- Legge di Bilancio 2022). Limitatamente all'anno 2022 è ridotta al 37,5% l'IMU relativa ad una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o non 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.
- **Esenzione IMU "Beni merce"** (art. 1, comma 751, della L. 160/20219 - Legge di Bilancio 2020) . A decorrere dal 1° Gennaio 2022 sono esenti dall’IMU i fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano locati. Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza.
- **Abitazione principale – coniugi famiglia** (art. 5-decies del DL. 146/2021, conv. nella L. 215/2021). La norma dispone che nel caso in cui i membri del nucleo familiare abbiano stabilito la residenza in immobili diversi - siti nello stesso comune oppure in comuni diversi - l’agevolazione prevista per l’abitazione principale spetta per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare. La scelta dovrà essere comunicata per mezzo della presentazione della Dichiarazione IMU al Comune di ubicazione dell’immobile da considerare abitazione principale. La dichiarazione per l’anno fiscale 2022 dovrà essere presentata entro il 30/06/2023.
- Riduzioni rimangono invariate la **riduzione del 50% per i comodati gratuiti a familiari** (Legge di Bilancio 2019, all’articolo1 del comma 1092) e la riduzione del 25% per gli immobili locati a canone concordato a patto che il contratto preveda l’obbligo di registrazione per poter ottenere lo sgravio fiscale.

Particolarità COVID:

• AGEVOLAZIONI IMU 2022 COVID IMMOBILI SOTTOPOSTI A SFRATTO.

(D.L. SOSTEGNI BIS art. 4-ter della Legge n. 106/2021, di conversione del D.L. n. 73/2021)

La norma introduce l'esonero IMU per l'anno 2021 sugli immobili ad uso abitativo, posseduti da persone fisiche e concessi in locazione, per cui sia stata emessa una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 giugno 2021. L'esenzione IMU si applica anche nel caso in cui la convalida di sfratto sia stata emessa dopo il 28 febbraio 2020 e l'esecuzione sia sospesa fino al 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021. I soggetti destinatari dell'agevolazione hanno diritto al rimborso della prima rata versata in acconto per l'anno 2021. Coloro che hanno versato l'imposta in un'unica soluzione entro il 16 giugno 2021, hanno diritto al rimborso dell'intero importo corrisposto.

- Il decreto Agosto approvato l'anno scorso stabilisce che **l'Imu non è dovuta per gli anni 2021 e 2022 per gli immobili rientranti nella categoria catastale D3** destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività che sono esercitate all'interno della struttura. Questi immobili, oltre che per il 2021 e per il 2022, sono stati esentati dal versamento della seconda rata dell'Imu 2020.

Dichiarazione IMU 2022:

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.

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 [art. 1, comma 769, della legge n. 160 del 2019].

La dichiarazione deve essere indirizzata o consegnata al Comune di Subbiano, ufficio protocollo via Verdi n. 9 Subbiano. La dichiarazione può essere trasmessa anche telematicamente tramite posta elettronica certificata al seguente indirizzo: c.subbiano@postacert.toscana.it.

Dichiarazione Enti Non Commerciali (ENC): gli enti non commerciali devono presentare la dichiarazione, esclusivamente in via telematica, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione deve essere presentata obbligatoriamente ogni anno.

Elementi utili per calcolo IMU 2022:

- L'"ex casa coniugale" è l'abitazione assegnata dal giudice al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento di separazione/divorzio. Il genitore affidatario in quanto titolare del diritto di abitazione è tenuto al pagamento dell'IMU per la casa familiare, se accatastata in cat. A/1-A/8-A/9. Obbligo dichiarativo.
- In caso di comproprietà di un immobile ogni contitolare è tenuto al pagamento dell'imposta. Le agevolazioni ed il calcolo dell'imposta da versare va fatto sulla base degli elementi oggettivi e soggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso: solo il comproprietario che ha i requisiti per il beneficio ha diritto all'agevolazione.

- L'imposta è dovuta in proporzione ai mesi di possesso. Il mese è considerato intero se il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto. Il giorno del trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente così come si computa in capo all'acquirente il mese intero se i giorni sono uguali. Esempio:
 - mese di 28 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
 - mese di 29 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
 - mese di 30 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;
 - mese di 31 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese.
- E' confermato il presupposto oggettivo (il possesso di immobili) ribadendo **l'esclusione dall'imposta per le abitazioni principali ad eccezione delle abitazioni di "lusso"** classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, che rimangono soggette a pagamento.
- Ai sensi dell'art. 7, c. 2 del Regolamento IMU approvato da questo Ente con D.C. n. 6 del 07.04.2020, in aggiunta alle fattispecie equiparate da legge ad abitazione principale, si considera altresì equiparata, 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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Obbligo dichiarativo.

Da IMU 2020

E' confermata la detrazione di 200 euro da applicare alle abitazioni principali di categoria A/1, A/8, A/9 e per alle unità immobiliari assimilate alle abitazioni principali classificate nelle medesime categorie, fino a concorrenza dell'ammontare dell'imposta, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si verifica tale destinazione. La detrazione si applica anche per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Soggetti passivi

Sono soggetti passivi i possessori di immobili, intendendosi il proprietario, il titolare del diritto reale di uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie, 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 nella concessione di aree demaniali, il locatario in caso di locazione finanziaria, anche per immobili da costruire o in corso di costruzione, a partire dalla stipula del contratto e per tutta la sua durata. Nel caso in cui venga costituito il condominio l'amministratore del condominio, per conto di tutti i condomini, è il soggetto tenuto al versamento dell'imposta delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, num.2), del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, Nel caso di "multiproprietà" il soggetto tenuto al versamento dell'imposta è chi amministra il bene.

Si ricorda che le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, in caso di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

Riduzioni IMU

E' prevista la riduzione del 50% della base imponibile: nei seguenti casi:

- Fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
- Fabbricati dichiarati inagibili così come previsto dal Regolamento IMU e limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, con richiesta preventiva prima del pagamento al Comune di Subbiano per la verifica e accettazione.
- Unità immobiliari, ad eccezione di 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, cioè genitori o figli, (comodatari) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che vengano rispettate le condizioni di cui all'art. 1, comma 747 della L. n. 160/2019.

E' prevista la riduzione al 75% dell'imposta, (riduzione del 25%) per:

- Le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Quando si paga

L'imposta annua dovuta per l'anno in corso si versa in due rate:

- la prima rata va versata entro il 16 giugno 2022;
- la seconda rata va versata entro il 16 dicembre 2022.

Il versamento della prima rata entro il 16 giugno 2022 è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente o l'aliquota e la detrazione dell'anno in corso se già deliberate dal Comune.

Il versamento della rata a saldo entro il 16 dicembre 2022 dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote adottate dal Comune e dell'evoluzione in corso d'anno che ha interessato gli immobili e le quote di proprietà sugli stessi.

Nel caso la scadenza di versamento cada in un giorno prefestivo o festivo, la data di scadenza è da intendersi prorogata al primo giorno lavorativo successivo.

Resta in ogni caso nelle facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'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), legge n. 160/2019 (cd. Enti non Commerciali) il versamento dell'imposta dovuta è effettuato in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno in corso, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, entro il 16 giugno dell'anno prossimo.

Cosa succede se non si versa nei tempi previsti l'IMU 2022?

Chi non versa l'Imu dovuta nei tempi previsti o ne versi solo una parte, magari per un errore, può aderire al cosiddetto **ravvedimento operoso**. Per mettersi in regola, ovviamente, bisognerà pagare l'imposta dovuta per il tributo, gli interessi e le sanzioni.

Aliquote IMU 2022

Tipologia Immobile	Aliquota	Detrazioni
Abitazione principale di categoria catastale A (esclusi A1, A8 e A9 e relative pertinenze C2, C6 e C7 (nel limite di una per ciascuna categoria)	Esenti	
Abitazione principale di categoria A1, A8, A9 e relative pertinenze C2, C6 e C7 (nel limite di una per ciascuna categoria)	0,55%	Detrazione € 200,00 dall'imposta. La detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, ed è proporzionale alla quota dell'immobile utilizzata per tale destinazione
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,00%	
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintantoche permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locali (immobili merce)	Esenti	
Terreni agricoli	Esenti	
Fabbricati del gruppo catastale D (escluso D10)	0,99%	
Aree edificabili	0,99%	
Altri immobili	0,99%	

Come si paga

Il versamento dell'IMU, cumulativo per tutti gli immobili posseduti da ogni contribuente nel Comune di Subbiano, è effettuato tramite MODELLO F24.

L'importo da versare deve essere arrotondato all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi ovvero per eccesso se superiore a detto importo (es. totale da versare: 115,49 euro diventa 115,00 euro; totale da versare 115,50 euro diventa 116,00 euro). Non si fa luogo ad alcun versamento se l'importo complessivamente dovuto da un singolo soggetto passivo per l'anno di riferimento è uguale o inferiore ad euro 12,00 (dodici/00).

Il codice catastale del Comune di Subbiano da utilizzare per il versamento è **I991**

I codici tributo da utilizzare sono i seguenti:

QUOTA COMUNE	3912	IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze NON ESENTATE -
	3913	IMU fabbricati rurali ad uso strumentale (solo fabbricati iscritti in categoria D/10 o provvisti di apposita annotazione di ruralità)
	3914	IMU terreni agricoli
	3916	IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili
	3918	IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati
	3930	IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE
	3939	IMU - imposta municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita
QUOTA STATO	3925	IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – QUOTA STATO

Per tutto quanto non espressamente indicato nella presente nota informativa, si invitano i contribuenti ad assumere le necessarie informazioni sul corretto adempimento dell'obbligo dichiarativo dalle Istruzioni ministeriali.

Comune di Subbiano Ufficio Tributi 0575/421733

email: tributi@comune.subbiano.ar.it ; finanziario@comune.subbiano.ar.it