CITTÀ DI CHIVASSO

UFFICIO TRIBUTI

IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

ANNO 2022

La legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di Bilancio 2020), il decreto legge 26 ottobre 2019 n. 124 convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019 n. 157 (Decreto Fiscale) ed il decreto legge 30 aprile 2019 n. 34 convertito con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019 n. 58 hanno apportato sostanziali modificazioni alla disciplina dei tributi comunali a decorrere dall'anno 2020.
L'art. 1 comma 738 della legge n. 160/2019 ha stabilito che, a decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'art. 1 comma 639 della legge n. 147/2013 è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI). A seguito di tale disposizione sono state pertanto abolite il Tributo sui Servizi Indivisibili (TASI) e l'Imposta Municipale Propria (IMU) in vigore sino al 31 dicembre 2019, mentre è stata confermata la Tassa sui Rifiuti (TARI); contestualmente è stato disposto che, a decorrere dal 2020 l'IMU sia disciplinata dalle nuove disposizioni contenute nei commi da 739 a 783 dello stesso art. 1 della L. n. 160/2019, istituendo formalmente una nuova imposta, giuridicamente distinta da quella precedentemente in vigore.

La nuova imposta, disciplinata dai commi da 739 a 783 dell'art. 1 della L. n. 160/2019, costituisce sostanzialmente l'unione dell'IMU in vigore sino al 2019 e della TASI, con **alcune rilevanti novità**, di cui si riepilogano qui di seguito le principali:

- nuova definizione di fabbricato, in particolar modo per quanto concerne l'area di pertinenza dello stesso che non deve più essere intesa tale in senso civilistico, bensì urbanistico *(si rimanda al relativo approfondimento);*
- viene specificato che sono soggetti all'imposta tutti i terreni iscritti a catasto, a qualsiasi uso adibito, compresi quelli incolti;
- fermo restando l'esclusione dall'imposta delle abitazioni principali diverse da quelle accatastate nelle categorie catastali A/1-A/8 e A/9 e relative pertinenze, vengono considerate abitazioni principali le seguenti unità immobiliari:
    - le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
    - le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
    - gli alloggi sociali ex DM 22 aprile 2008 adibiti ad abitazione principale;
    - la casa famigliare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso *(non è più esclusa dall'imposta l'abitazione assegnata al coniuge non affidatario dei figli)*;
    - un solo immobile posseduto dal personale dipendente delle Forze Armate e di Polizia, del Corpo Nazionale Vigili del Fuoco, nonché dal personale appartenente alla carriera prefettizia, non concesso in locazione (a prescindere dalle condizioni di dimora abituale e residenza anagrafica);
    - su decisione del singolo comune, 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. Il beneficio spetta per una sola unità immobiliare, anche se posseduta a titolo di altro diritto reale, non solamentein proprietà o usufrutto. Con l'art. 6 comma 1 lettera f) del nuovo regolamento comunale disciplinante l'IMU è stata esercitata tale facoltà.
- in riferimento ai soggetti passivi viene specificato che, nel caso di esenzioni e agevolazioni si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi di ogni possessore; inoltre il genitore assegnatario affidatario dei figli è soggetto passivo (non più il coniuge assegnatario);

- le nuove aliquote base dell'IMU sono date dalla fusione delle aliquote base dell'IMU previgente e della TASI; il Comune può aumentare o diminuire tali aliquote entro limiti minimi e massimi;
- imponibilità dei fabbricati rurali strumentali (prima esentati da IMU ma soggetti a TASI);
- potestà regolamentare specifica in tema di IMU: il comma 777 ha ripristinato, in aggiunta alla potestà regolamentare di cui all'art. 52 del D.Lgs. 446/1997, alcune specifiche potestà regolamentari;
- revisione dell'obbligo dichiarativo, demandando ad apposito decreto l'individuazione delle fattispecie per le quali è previsto e ripristino del termine del 30 giugno dell'anno successivo per presentare le dichiarazioni;
- obbligo di presentare la dichiarazione ogni anno per gli enti non commerciali che usufruiscono dell'esenzione;
- pagamento per l'anno 2020: prima rata pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per il 2019 (prorogate implicitamente le aliquote del 2019 per l'acconto); seconda rata a saldo, sulla base delle aliquote deliberate;
- modalità di pagamento esclusive: modello F24, bollettino postale al quale si applicano le norme del mod. F24, piattaforma PagoPA e altre modalità previste dal CAD (*per questi ultimi casi, si è ancora in attesa del decreto attuativo);*
- determinazione dell'imposta: il comma 766 prevede che sia resa disponibile ai contribuenti sul portale del federalismo fiscale un'apposita applicazione informatica per determinare e versare l'imposta; si è ancora in attesa del decreto che dovrebbe stabilire requisiti e termini di operatività di tale applicazione informatica. Nelle more il contribuente potrà continuare ad utilizzare l'apposito calcolatore reso disponibile sul sito del Comune *www.comune.chivasso.to.it;*
- eliminazione dell'assimilazione all'abitazione principale dell'alloggio posseduto dal cittadino italiano residente all'estero (iscritto all'AIRE) pensionato nel rispettivo paese di residenza. **A decorrere dall'anno 2021 è stato introdotto un nuovo regime agevolativo per i pensionati residenti all'estero**. Il comma 48 dell'art. 1 della Legge n. 178/2020 prevede infatti la **riduzione al 50%** dell'IMU dovuta per una sola unita' immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprieta' 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'art. 1 c. 743 della Legge n. 234/2021 ha stabilito che, **limitatamente all'anno 2022**, l'IMU dovuta per la predetta fattispecie sia **ridotta al 37,50%, con conseguente incremento della riduzione dell'imposta dovuta dal 50 per cento al 62,5 per cento** *(si rimanda al relativo approfondimento).*

Vengono qui di seguito fornite informazioni più dettagliate per effettuare il pagamento dell'**ACCONTO** e del **SALDO IMU 2022,** i cui termini sono fissati rispettivamente al **16 GIUGNO 2022** ed al **16 DICEMBRE 2022.**

Le NOVITA' rispetto a quanto evidenziato in sede di acconto 2022 sono state evidenziate in giallo.

Si precisa che:

- Con *deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 28 settembre 2020* è stato approvato il nuovo regolamento comunale disciplinante l'IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020, con il quale sono state recepite le disposizioni normative sopra citate ed esercitate alcune delle potestà regolamentari riconosciute ai Comuni;

- Con *deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 29 settembre 2020* sono state approvate le aliquote e le detrazioni per le abitazioni principali ancora soggette all'imposta per l'anno 2020;

- Con *deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 29 marzo 2021* sono state confermate per l'anno 2021 le aliquote e le detrazioni per le abitazioni principali ancora soggette all'imposta già applicate per l'anno 2020;

- Con *deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 30 marzo 2022* sono state confermate per l'anno 2022 le aliquote e le detrazioni per le abitazioni principali ancora soggette all'imposta già applicate per l'anno 2021.

PRESUPPOSTO IMPOSITIVO E FATTISPECIE IMPONIBILI

Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili, ad eccezione dell'abitazione principale o assimilata, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1-A/8 e A/9.

Si riportano qui di seguito le definizioni di immobili ai fini dell'IMU:

FABBRICATO: unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale. 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.
Costituisce parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce **pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purchè accatastata unitariamente al fabbricato stesso**.
Tale disposizione comporta il superamento della precedente impostazione normativa che consentiva di fare riferimento alla nozione civilistica di pertinenza di cui agli artt. 817 e seguenti del codice civile, nonché all'orientamento giurisprudenziale formatosi su tali disposizioni.
La parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può pertanto essere considerata pertinenza ai fini IMU solo nel caso in cui la stessa risulti accatastata unitariamente al fabbricato, mediante la cosiddetta "*graffatura*"; in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile e come tale sarà soggetta autonomamente a imposizione.
Per area pertinenziale si intende l'area:

a) facente parte dello stesso lotto edificatorio del fabbricato e a questo unitariamente accatastato;
b) destinata funzionalmente e oggettivamente a servizio del fabbricato e della sua volumetria edificata come risultante dai titoli edilizi rilasciati;
c) priva di autonomo valore di mercato ed irrilevante, in termini di cubatura o volume minimo, nel consentire una destinazione autonoma in relazione al fabbricato.

Il contribuente provvede a presentare la dichiarazione originaria o di variazione in cui siano indicate e dimostrate le predette circostanze (art. 5 c. 2 regolamento)

APPROFONDIMENTO SU AREA PERTINENZIALE DEL FABBRICATO:

DAL 2020, I REQUISITI SONO PIU' RESTRITTIVI. **PER ESCLUDERE L'AUTONOMA TASSABILITA' DELLE AREE PERTINENZIALI E' NECESSARIO CHE**:

a) **LA PARTICELLA DEL TERRENO COINCIDA CON QUELLA DEL FABBRICATO E SIA CON LO STESSO ACCATASTATA** (MEDIANTE LA TECNICA CATASTALE DELLA *«GRAFFATURA»).* SOLAMENTE IN TAL CASO, IL VALORE DEL FABBRICATO COMPRENDE ANCHE QUELLO DELLA PERTINENZA
b) **L'AREA SIA PERTINENZA DEL FABBRICATO DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO**: SONO QUALIFICABILI COME PERTINENZE SOLO LE OPERE PRIVE DI AUTONOMA DESTINAZIONE E CHE ESAURISCANO LA LORO FINALITA' NEL RAPPORTO FUNZIONALE CON L'EDIFICIO PRINCIPALE, COSI' DA NON INCIDERE SUL CARICO URBANISTICO. IN PARTICOLARE:
   - NON HA AUTONOMO VALORE DI MERCATO
   - NON DEVE AVERE RESIDUA EDIFICABILITA'
   - E' PREORDINATA AD UNA EFFETTUVA ESIGENZA DELL'EDIFICIO
   - E' QUELLA RESASI NECESSARIA ALLA REALIZZAZIONE DELLA COSTRUZIONE IN BASE AGLI INDICI EDILIZI
   - IL VINCOLO VOLUMETRICO GRAVA SUL SEDIME E SULL'AREA PERTINENZIALE DELL'EDIFICIO

NEL CASO IN CUI UNO DEI DUE REQUISITI SOPRA INDICATO SIA CARENTE, L'AREA DOVRA' CONSIDERARSI EDIFICABILE E, COME TALE, SOGGETTA AUTONOMAMENTE AD IMPOSIZIONE.
AREE CHE SINO AL 2019 ERANO CONSIDERATE PERTINENZIALI AL FABBRICATO, POTREBBERO NON PIU' ESSERLO

ESEMPI DI AREE PRECEDENTEMENTE CONSIDERATE PERTINENZA DEL FABBRICATO, CHE DAL 2020 DEVONO SCONTARE L'IMU COME AREA FABBRICABILE:

1) PARTICELLA RECINTATA UNITAMENTE AL FABBRICATO, MA CATASTALMENTE NON GRAFFATA CON LO STESSO

2) PARTICELLA NON COMPRESA NEL PERMESSO DI COSTRUIRE/CONCESSIONE EDILIZIA, ANCORCHE' SUCCESSIVAMENTE UNITA CATASTALMENTE AL FABBRICATO
3) PARTICELLA CON CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

esempio: Superficie del lotto: 2.000 mq; Indice edilizio: 0,4 mc/mq; Superficie edificabile: 2.000 mq x 0,4 mc/mq = 800 mc; Superficie edificata: 300 mc; Superficie urbanistica pertinenziale: 300 mc/0,4 mc/mq = 750 mq; Superficie urbanistica NON pertinenziale: 2.000 mq – 750 mq = 1.250 mq

(la superficie di 1.250 mq, non essendo stata necessaria in termini di capacità edificatoria, per la costruzione del fabbricato, NON sarebbe pertinenza urbanistica)

ABITAZIONE PRINCIPALE:

Con ***sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022 depositata il 13 ottobre 2022***, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale delle diverse norme susseguitesi negli anni per disciplinare la fattispecie (compresa l'ultima versione dell'art. 1, comma 741, lettera b), secondo periodo, della legge n. 160 del 2019, come successivamente modificato dall'art. 5-decies, comma 1, del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146), nella parte in cui subordinano la qualificazione di abitazione principale, e quindi il riconoscimento della relativa esclusione dall'IMU, al verificarsi del doppio requisito della residenza anagrafica e della dimora abituale in capo all'intero nucleo famigliare di cui fa parte il soggetto passivo, anziché in capo solo a quest'ultimo. Sono conseguentemente state dichiarate incostituzionali le disposizioni che impongono al contribuente la scelta di un'unica abitazione da esentare nell'ambito dello stesso Comune, ovvero, a decorrere dal 2022, nell'ambito di Comuni diversi.

Dal 20 ottobre 2022 (giorno successivo a quello di pubblicazione della predetta sentenza sulla Gazzetta Ufficiale), le norme dichiarate illegittime cessano di avere efficacia e devono essere disapplicate, a prescindere dalla loro modificazione da parte del legislatore. Le disposizioni regolamentari che richiamano quelle censurate dalla Corte Costituzionale, vengono automaticamente disapplicate.

Per effetto di tale pronunciamento, **ai fini del riconoscimento dell'esclusione dall'applicazione dell'IMU rileva la residenza anagrafica e la contestuale dimora abituale del solo soggetto passivo IMU, a prescindere da quella degli altri componenti il nucleo famigliare**.

Come espressamente evidenziato dalla Consulta, **la declaratoria di illegittimità costituzionale non comporta comunque l'estensione dell'esenzione alle "seconde case": se il soggetto passivo ha eletto la residenza anagrafica nell'immobile, ma questa non è la sua dimora abituale, non ha comunque diritto all'esenzione/esclusione d'imposta.**

Alla luce dell'intervenuta declaratoria di illegittimità costituzionale, **per abitazione principale si intende l'immobile nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Solamente in caso di contestuale sussistenza del requisito formale della residenza anagrafica e di quello sostanziale della dimora abituale in un alloggio, questo viene escluso dall'applicazione dell'IMU, ovvero assoggettato all'aliquota agevolata** (se rientrante in categorie A/1, A/8 e A/9).

Si precisa in proposito che, la residenza anagrafica dovrebbe coincidere con il luogo della dimora abituale della persona, ai sensi dell'art.2 della legge 24/12/1954, n.1228 (Ordinamento delle anagrafi della popolazione residente), tanto che la dichiarazione mendace prevede l'irrogazione di una sanzione amministrativa, sempreché il fatto non costituisca reato, ai sensi dell'art.11 della medesima legge anagrafica.

Come suggerito dalla stessa Corte Costituzionale nell'ambito della sentenza sopra citata, **l'utilizzo di un alloggio come dimora abituale può desumersi dalla presenza dei seguenti elementi oggettivi**:

- esistenza di contratti, allacciamenti e consumi consoni relativi alla fornitura di energia elettrica, gas o acqua
- assenza di eventuali agevolazioni fiscali ai fini della tassa rifiuti (l'applicazione, per esempio, della riduzione della TARI per uso stagionale, contrasta con la presenza della dimora abituale)
- luogo di lavoro del soggetto passivo
- medico curante
- luogo di residenza dei figli e scuole frequentate dagli stessi
- assenza di contratti di locazione, comodati, ecc.

A margine del presente punto, si evidenziano i principali **effetti del suddetto pronunciamento sulle posizioni fiscali pregresse**:

- la norma dichiarata incostituzionale conserva la sua efficacia nell'ambito dei rapporti giuridici

nati e consolidati durante la sua vigenza, ovvero prima della perdita della sua efficacia; i rapporti e gli atti esauriti sotto la vigenza delle norme dichiarate incostituzionali sono conseguentemente legittimi; i rapporti tributari esauriti alla data del 20 ottobre 2022 (giorno successivo a quello di pubblicazione della sentenza in Gazzetta Ufficiale) sono definitivi. Pertanto:

- eventuali avvisi di accertamento divenuti definitivi a tale data (per mancata impugnazione o per intervenuta sentenza passata in giudicato) non potranno essere oggetto di istanza di rimborso e, se non pagati o rateizzati, dovranno essere riscossi, anche coattivamente;
- non è possibile dar seguito ad eventuali istanze di rimborso, qualora sia prescritto il relativo diritto, ovverossia, qualora siano decorsi più di 5 anni dal giorno del versamento (come previsto dall'art. 1 comma 164 della legge n. 296/2006)

➢ I rapporti tributari pendenti alla data del 20 ottobre 2022 (giorno successivo a quello di pubblicazione della sentenza in Gazzetta Ufficiale) devono essere rivisti alla luce di quanto deciso con la sentenza della Corte Costituzionale. Pertanto:

- i contribuenti che dovessero aver effettuato il pagamento dell'IMU per immobili effettivamente destinati a residenza anagrafica e dimora abituale del soggetto passivo, potranno chiedere il rimborso di quanto versato, purchè non sia prescritto il relativo diritto (entro 5 anni dal versamento, come previsto dall'art. 1 comma 164 della legge n. 296/2006) e previa dimostrazione, in capo al contribuente, dei requisiti che comprovano la dimora abituale (oltre alla residenza anagrafica) in quell'immobile
- eventuali cause pendenti alla data del 20 ottobre 2022: qualora l'avviso di accertamento sia motivato esclusivamente sulla scissione della residenza anagrafica tra soggetto passivo ed altri componenti il nucleo famigliare, deve essere annullato; se, invece, l'avviso è motivato sulla contestazione del difetto di residenza anagrafica e/o dimora abituale del soggetto passivo, il contenzioso prosegue
- i controlli per le annualità pregresse verranno disposti tenendo conto di quanto stabilito dalla Corte Costituzionale.

In ogni caso, per **abitazione principale** si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare. Nel caso in cui, ci sia il contemporaneo utilizzo, come abitazione principale, di più unità immobiliari distintamente accatastate che non è possibile fondere catastalmente, si deve procedere all'unione di fatto ai fini fiscali (qualora esistono i presupposti) attraverso apposita annotazione in catasto. Solo in tal caso sarà possibile accordare l'agevolazione all'intera abitazione *(art. 5 comma 1 lett. d) regolamento IMU).*

Sono altresì considerate abitazioni principali:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica
- 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 dellaresidenza anagrafica
- 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.
  Si precisa in proposito che, l'esclusione dall'IMU spetta solo se l'ente richiedente fornisce la prova rigorosa:
  - della sussistenza delle caratteristiche e dei requisiti ex art.2, D.M. 22/04/2008
  - del fatto che gli immobili siano concretamente utilizzati (no immobili sfitti)

  Su richiesta dell'Ufficio, tali Enti dovranno pertanto produrre, per gli anni oggetto di accertamento, i contratti di locazione di tutti gli alloggi, dai quali dovrebbe desumersi l'effettiva destinazione degli stessi ad abitazione principale dell'assegnatario, oltre al canone di locazione *("La misura del canone annuo non deve eccedere il 5 per cento del valore convenzionale dell'alloggio locato.")*
- 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
- **SU DECISIONE DEL SINGOLO COMUNE** l'unità immobiliare posseduta da anziani odisabili 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. Con l'art. 6 comma 1 lettera

f) del regolamento comunale disciplinante l'IMU a decorrere dal 2020 è stata esercitata tale facoltà, previa presentazione apposita autocertificazione (ENTRO 16 DICEMBRE 2022 per l'anno in corso).

PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE: possono essere considerate tali esclusivamente i fabbricati classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 o C/7, nella misura massima di una unità immobiliare per ciascuna categoria, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo, detenute e direttamente utilizzate dal soggetto passivo titolare dell'immobile adibito ad abitazione principale; l'unità immobiliare è considerata pertinenza a condizione che il possessore, anche se in quota parte, dell'abitazione principale sia altresì possessore, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione con la presenza degli elementi oggettivi e soggettivi richiesti dall'art. 817 del codice civile.
Conseguentemente, l'alloggio la cui rendita catastale comprende altresì la cantina non potrà avere un'altra pertinenza classata nella categoria C/2.

Ai sensi *dell'art. 5 comma 1 lettera e) del vigente regolamento comunale*, salvo il caso in cui subentri l'obbligo normativo di presentare apposita dichiarazione IMU, il soggetto passivo, per poterestendere alle pertinenze le agevolazioni previste per l'abitazione principale (esclusione dall'imposta o applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, a seconda della categoriacatastale dell'abitazione principale) dovrà presentare **dichiarazione sostitutiva di certificazione** attestante la sussistenza degli elementi oggettivi e soggettivi di cui sopra. Tale autocertificazione dovrà essere presentata all'Ufficio Tributi, sugli appositi moduli messi a disposizione, **ENTRO LA DATA DI SCADENZA DEL SALDO DELL'IMPOSTA ANNUALE (16 D I C E M B R E 2022)**. Salvo diverso intendimento del contribuente, sono fatte salve le autocertificazioni già presentate ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili, ai sensi dell'art. 3bis del Regolamento disciplinante l'entrata, ovvero ai fini dell'IMU, sulla base delle disposizioni contenute nell'art. 10 del regolamento disciplinante l'imposta per gli anni 2012 e 2013, ovvero nell'art. 8 del regolamento disciplinante la IUC, fermo restando la necessità di presentare l'autocertificazione per eventuali ulteriori pertinenze, sempre nel limite di cui al precedente comma 1.
Nel caso in cui la dichiarazione sostitutiva di certificazione di cui sopra non fosse presentata entro la scadenza sopra indicata, in sede di accertamento, la natura pertinenziale del/dei fabbricato/i potrà comunque essere dimostrata a seguito esibizione debita documentazione comprovante tale qualifica. In caso di assenza anche di tale documentazione, non potrà essere riconosciuta al/agli immobili di cui trattasi l'estensione del trattamento agevolato previsto per l'abitazione principale (esclusione dall'imposta o applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione, a seconda della categoria catastale della stessa). Conseguentemente, in caso di omesso/parziale versamento si provvederà a recuperare la differenza di imposta, con applicazione delle sanzioni e degli interessi.

AREA FABBRICABILE: 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.
Ai sensi dell'art. 36, c. 2, D.L. 223/2006, convertito in L. 248/2006 (applicabile anche alla nuova IMU), un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1 c. 3 del citato D.Lgs. 99/2004 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 ("Finzione giuridica").

L'art. 1 comma 743 della L. n. 160/2019 ha precisato che in presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria 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. **Pertanto, in caso di contitolarità di un'area da parte di due soggetti, di cui uno solo presenta i requisiti per godere della suddetta "finzione giuridica", l'altro sconterà l'IMU come area fabbricabile**.

TERRENO: terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

IMMOBILI PER I QUALI E' DOVUTA L'IMPOSTA

L'imposta è dovuta per i seguenti immobili:

- abitazioni principali di categoria catastale A/1-A/8 e A/9 e relative pertinenze;
- alloggi diversi dall'abitazione principale (tenuti a disposizione, locati, dati in uso gratuito, ecc.);
- altri fabbricati (negozi, capannoni, uffici, alberghi, magazzini, box, ecc.)
- terreni agricoli diversi da quelli esenti sotto riportati;
- aree fabbricabili;
- 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 titolo di proprietà o di usufrutto, che, fino al 2019 erano esenti, a condizione che non risultasse locata o data in comodato d'uso *(si rimanda alla sezione dedicata alla nuova agevolazione prevista per gli immobili posseduti da pensionati residenti all'estero).*

IMMOBILI PER I QUALI NON E' DOVUTA L'IMPOSTA

L'imposta non è invece dovuta per i seguenti immobili:

- abitazioni principali di categoria catastale A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7 e relative pertinenze
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica
- 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 dellaresidenza anagrafica
- 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
  Si precisa in proposito che, l'esclusione dall'IMU spetta solo se l'ente richiedente fornisce la prova rigorosa:
  - della sussistenza delle caratteristiche e dei requisiti ex art.2, D.M. 22/04/2008
  - del fatto che gli immobili siano concretamente utilizzati (no immobili sfitti)

  Su richiesta dell'Ufficio, tali Enti dovranno pertanto produrre, per gli anni oggetto di accertamento, i contratti di locazione di tutti gli alloggi, dai quali dovrebbe desumersi l'effettiva destinazione degli stessi ad abitazione principale dell'assegnatario, oltre al canone di locazione *("La misura del canone annuo non deve eccedere il 5 per cento del valore convenzionale dell'alloggio locato.")*
- 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
- 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 aduna sola unità immobiliare. Con l'art. 6 comma 1 lettera f) del nuovo regolamento comunale disciplinante l'IMU è stata esercitata la facoltà concessa ai Comuni dall'art. 1 comma 741 lett) c) p.to 6), di poter considerare detta fattispecie abitazione principale, previa presentazione apposita autocertificazione
- terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti, dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004 n. 99 iscritti nella previdenza agricola e dalle società agricole di cui all'art. 1, comma 3, D.Lgs.n. 99 del 29/03/2004. A tale proposito si evidenzia che:
  - ✓ ai sensi dell'art. 78bis comma 3 del DL n. 104/2020 convertito in Legge n.126/2020, si considerano coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali anche i pensionati che, continuando a svolgere attivita' in agricoltura, mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola;
  - ✓ ai sensi dell'art. 1 comma 705 della legge n. 145/2018, i familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, appartenenti al medesimo nucleo familiare, che risultano iscritti nella gestione assistenziale e previdenziale agricola quali coltivatori diretti, beneficiano

della disciplina fiscale propria dei titolari dell'impresa agricola alcui esercizio i predetti familiari partecipano attivamente

- ✓ per il combinato delle disposizioni contenute nell'art. 78bis c. 2 del DL n. 104/2020 convertito in Legge n.126/2020 e nell'art. 9 del D.Lgs. 228/2001, ai soci delle societa' di persone esercenti attivita' agricole, in possesso della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale, si applicano le agevolazioni a favore delle persone fisiche in possesso delle predette qualifiche

- terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile
- fabbricati rurali strumentali (in quanto il Comune di Chivasso ha azzerato le relativa aliquota IMU)
- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione ed a condizione che non risultino locati ("beni merce"), esentati a decorrere dal 1° gennaio 2022 (ai sensi dell'art. 1 c. 751 Legge n. 160/2019).

ESENZIONI A SEGUITO DELL'EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA

Ai sensi dell'articolo 78 comma 1 lettera d) e comma 3 del DL n. 104/2020 convertito dalla Legge n. 126/2020, sono esentati, anche per tutto l'anno 2022**, gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate.**

L'art. 12 del DL 18 novembre 2022 n. 176 (Decreto Aiuti quater), in corso di conversione, ha stabilito che tali previsioni devono interpretarsi nel senso che la seconda rata dell'IMU per l'anno 2022 non è dovuta nel rispetto del Regolamento Ue 18 dicembre 2013 n. 1407 relativo all'applicazione degli artt 107 e 108 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione europea agli aiuti *"de minimis"* (ovverossia aiuti di Stato di modesto importo, concessi ad imprese, che gli Stati membri dell'Unione non sono tenuti a notificare alla Commissione europea).

SOGGETTO ATTIVO

Il soggetto attivo è il comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, **interamente o prevalentemente**, sul territorio del comune stesso.

RIPARTIZIONE GETTITO COMUNE / STATO

ALLO STATO è riservato esclusivamente il gettito dell'IMU derivante dagli **immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento**.
Tale quota è versata allo Stato contestualmente alla quota comunale, utilizzando gli appositi codici tributo.

AL COMUNE:

- il gettito derivante dall'incremento dell'aliquota standard per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D;
- l'intero gettito derivante da tutti i restanti immobili.

SOGGETTI PASSIVI

Sono soggetti passivi di imposta, sia persone fisiche che giuridiche, in base alle quote di proprietà possedute i seguenti soggetti:

- Possessori di immobili, cioè il proprietario, ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto /uso / abitazione / enfiteusi / superficie sugli stessi. *(Si rammenta che, ai sensi dell'art. 540 codice civile, il coniuge superstite, anche quando concorra con altri chiamati, è titolare del diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza famigliare e relative pertinenze, se di proprietà del defunto o comune; in tal caso i figli non dovranno pagare l'IMU)*
- 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
- Concessionario di aree demaniali
- Titolari di locazione finanziaria (leasing) dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto (anche per immobili da costruire o in corso costruzione);

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria 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.

La nuda proprietà non produce alcun obbligo ai fini IMU.

Sono tenuti al versamento dell'IMU altresì i seguenti soggetti (comma 768):

- Amministratore degli immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale di cui all'art. 69 c. 1 lett. a) del D.Lgs. 206/2005 (Immobili in multiproprietà);
- Amministratore del condominio (per conto di tutti i condomini) per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117 n° 2) codice civile, accatastate in via autonoma, come bene comune censibile;
- Curatore o Commissario liquidatore per immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale.

DETERMINAZIONE BASE IMPONIBILE

FABBRICATI

Occorre moltiplicare la **Rendita Catastale, aumentata del 5%** *(la rivalutazione va sempre applicata, anche sulle nuove rendite catastali)* per i seguenti coefficienti:

- **160** per i fabbricati gruppo Cat. A (esclusi A/10) e categorie catastali C/2 – C/6 – C/7
- **140** per i fabbricati gruppo Cat. B e categorie catastali C/3, C/4, C/5
- **80** per i fabbricati categoria catastale Cat. D/5 (banche) e A/10 (uffici)
- **65** per i fabbricati gruppo catastale D (esclusi D/5)
- **55** per i fabbricati Cat. C/1 (negozi)

Le **VARIAZIONI DI RENDITA CATASTALE INTERVENUTE IN CORSO D'ANNO**, **a seguito di interventi edilizi sul fabbricato** producono **EFFETTI** dalla:

- data di ultimazione lavori
- data di utilizzo, se antecedente

La base imponibile è **RIDOTTA DEL 50%** nei seguenti casi:

a) Fabbricati di interesse storico e artistico (art. 10 del codice di cui al D.Lg. n. 42 del 22/01/2004)

b) Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (fatiscenza sopravvenuta non superabile da interventi di manutenzione), limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata:

- dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione

OPPURE

- il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al DPR n. 445 del 28/12/2000, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato **da parte di un tecnico abilitato**

Ai fini dell'applicazione della riduzione, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione. Ai sensi dell'**art. 10 del vigente regolamento comunale,** l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) ovvero la sopravvenuta perdita dei requisiti minimi igienico-sanitari, che rendono impossibile o pericoloso l'utilizzo dell'immobile stesso, che risulta oggettivamente ed assolutamente inidoneo all'uso cui è destinato, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone.

Ai fini dell'applicazione delle predette agevolazioni non rileva lo stato di fatiscenza difabbricati il cui stato di inagibilità e non utilizzabilità possa essere superato con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Il fabbricato non può ritenersi inagibile ove ricorrano, a titolo esemplificativo, le seguenti condizioni:

- fabbricati il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione di cui all'art. 3, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- fabbricati assoggettati a lavori edilizi di cui all'art. 3 , lett. c), d) ed f) del D.P.R.

380/2001, durante l'esecuzione dei lavori stessi;
- fabbricati inutilizzati o fabbricati a cui manchino gli allacciamenti ad utenze;
- fabbricato dichiarato in Catasto come ultimato ma ancora in attesa del certificato di conformità edilizia/agibilità.

Il fabbricato può ritenersi inagibile ove ricorrano, a titolo esemplificativo, condizioni di fatiscenza sopravvenuta quali:
- fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- strutture di collegamento e strutture verticali con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati.

Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari (individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, e l'inagibilità riguarda singole unità immobiliari, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata solo a queste ultime e non all'intero edificio.

Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'inizio della condizione di inagibilità debitamente verificata, decorre dalla data di presentazione in alternativa di:
1. richiesta di perizia, con costi a carico del proprietario, presentata ai servizi tecnici comunali;
2. dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/200 al Servizio Tributi, contenente analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado, corredata da perizia di tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità dell'immobile che il Servizio Tributi si riserva di sottoporre ai servizi tecnici comunali per la verifica di veridicità; nel caso di dichiarazione mendace verranno applicate tutte le penalità previste dalla legge e dai regolamenti comunali, oltre che il recupero della maggiore imposta dovuta e non versata.

L'omissione di uno degli adempimenti di cui sopra comporta il mancato riconoscimento dell'agevolazione.

Il soggetto passivo d'imposta è tenuto a comunicare al Comune il venir meno delle condizioni di inagibilità o di inabitabilità, entro i termini dettati per la presentazione della dichiarazione di variazione.

c) Unità immobiliari, concesse in comodato, qualora si verifichino **TUTTE le seguenti condizioni:**
- concesse a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli) che le utilizzano come abitazione principale
- escluse le categorie catastali A/1, A/8 e A/9
- il contratto deve essere registrato
- il comodante deve possedere una sola abitazione in Italia
- il comodante deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato

La riduzione 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, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9

La riduzione si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

PER MAGGIORI INFORMAZIONI, SI RIMANDA ALL'APPOSITO APPROFONDIMENTO " IMU - UNITA' IMMOBILIARI CONCESSE IN COMODATO GRATUITO A GENITORI/FIGLI"

REGIME FISCALE AGEVOLATO PER I COSIDDETTI "IMBULLONATI"

Ai sensi dell'art. 1 commi da 21 a 24 della Legge n. 208/2015 (Legge Stabilità 2016), a decorrere dal 2016 la **determinazione della rendita catastale degli immobili di categoria D ed E** avviene su stima diretta e non tiene conto dei macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti, funzionali al processo produttivo (cosiddetti "imbullonati"). Continuano a concorrerenel calcolo della rendita il suolo e le costruzioni e tutti gli «elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento». A partire dal 1° gennaio

2016, **gli intestatari degli immobili destinati alle attività produttive, iscritti nelle categorie D ed E, avrebbero dovuto presentare gli atti di aggiornamento per ottenere la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti.**
Occorre tener presente che:

- le **proposte di variazione della rendita presentate <u>ENTRO IL 15 GIUGNO 2016</u>** hanno effetto retroattivo **<u>a partire dal 1° gennaio 2016</u>**;
- le **proposte di variazione della rendita presentate oltre detto termine ed entro il 31 dicembre 2016**, hanno effetto **<u>a decorrere dall'anno 2017</u>;**
- le **proposte di variazione della rendita presentate a decorrere dal 2017, hanno effetto <u>dall'anno successivo a quello di presentazione</u>;**
- la rendita proposta dal contribuente rimane tale fino alla determinazione della rendita definitiva da parte dell'Agenzia delle Entrate, entro il termine ordinariamente previsto di dodici mesi;
- l'eventuale variazione della rendita proposta dall'intestatario catastale da parte dall'Agenzia delle Entrate, debitamente notificata, retroagisce al momento di efficacia della stessa rendita proposta.

FABBRICATI CATEGORIA D NON ISCRITTI IN CATASTO INTERAMENTE POSSEDUTI DA IMPRESE E DISTINTAMENTE CONTABILIZZATI

<u>Fino alla richiesta di attribuzione della rendita</u> il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero alla data di acquisizione (se successiva), sulla base delle scritture contabili, al lordo delle quote di ammortamento, applicando per ciascun anno di formazione dello stesso i coefficienti aggiornati con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze

In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

Con Decreto del Ministero delle Finanze del 9 maggio 2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 116 del 19 maggio 2022, sono stati determinati gli appositi coefficienti moltiplicatori per l'anno 2022.

<u>TERRENI</u>

SONO SOGGETTI ALL'IMU ANCHE I TERRENI NON COLTIVATI

Per determinare la base imponibile, occorre moltiplicare il **Reddito Dominicale, aumentato del 25%** *(la rivalutazione va sempre applicata, anche sui nuovi redditi dominicali),* per il **coefficiente 135.**

SONO <u>ESENTI</u> DALL'IMPOSTA I TERRENI AGRICOLI COME DI SEGUITO QUALIFICATI:

- i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 D.Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1 c. 3 D.Lgs n. 99/2004
- i terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile

TUTTE LE RESTANTI TIPOLOGIE DI TERRENI SONO SOGGETTE ALL'IMU

<u>AREE FABBRICABILI</u>

Occorre far riferimento al **valore venale in comune commercio** al primo gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali 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 necessari per la costruzione
- ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

L'art. 8 del vigente regolamento IMU ha stabilito che, fermo restando quanto sopra evidenziato, al fine di semplificare gli adempimenti da parte dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo degli Uffici, la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i **<u>valori medi orientativi di mercato</u>** delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. **Fino a nuova determinazione della Giunta Comunale, continuano a trovare applicazione, <u>ai soli fini</u>**

indicativi, i valori adottati ai fini ICI, con deliberazione Giunta Comunale n. 213 del 27/11/2003.
Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta, a condizione che per la medesima area non risulti da **atto di trasferimento della proprietà, da perizia o da altri elementi di cui gli uffici comunali sono venuti a conoscenza, un valore superiore a quello deliberato.**

Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

Il terreno che costituisce pertinenza di fabbricato già edificato ed iscritto, o che deve essere iscritto nel catasto edilizio urbano, è escluso da imposizione in presenza dei requisiti e condizioni già sopra evidenziati.

Presunzione di non fabbricabilità: sono comunque considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali (di cui all'art. 1 D.lgs.99/2004 e s.m.e.i.) iscritti nella previdenza agricola, semprechè sui medesimi persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale. A tale proposito si evidenzia che:

- ✓ ai sensi dell'art. 78bis comma 3 del DL n. 104/2020 convertito in Legge n.126/2020, si considerano coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali anche i pensionati che, continuando a svolgere attivita' in agricoltura, mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola;
- ✓ ai sensi dell'art. 1 comma 705 della legge n. 145/2018, i familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, appartenenti al medesimo nucleo familiare, che risultano iscritti nella gestione assistenziale e previdenziale agricola quali coltivatori diretti, beneficiano della disciplina fiscale propria dei titolari dell'impresa agricola al cui esercizio i predetti familiari partecipano attivamente
- ✓ per il combinato delle disposizioni contenute nell'art. 78bis c. 2 del DL n. 104/2020 convertito in Legge n.126/2020 e nell'art. 9 del D.Lgs. 228/2001, ai soci delle societa' di persone esercenti attivita' agricole, in possesso della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale, si applicano le agevolazioni a favore delle persone fisiche in possesso delle predette qualifiche

In caso di **utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata comunque 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 è comunque utilizzato ovvero iscritto a catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità

CALCOLO DELL'IMPOSTA

L'imposta è dovuta per anni solari (a ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria); è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota di competenza edè rapportata proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

Dall'imposta ottenuta si tolgono le eventuali detrazioni spettanti, rapportate ai mesi di diritto. Esse vanno invece suddivise in parti uguali tra coloro che ne possono fruire.

VARIAZIONI IN CORSO D'ANNO

Il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero.

Nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente, il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico.

ALIQUOTE E PAGAMENTO DELL'ACCONTO E DEL SALDO

Per la nuova IMU sono previste nuove aliquote base, date dalla fusione di quelle dell'IMU previgente

e della TASI, ora abrogata; il Comune può aumentare o diminuire tali aliquote entro limiti minimi e massimi.

Efficacia delle aliquote e del regolamento: il comma 767 della L. n. 160/2019 prevede che *"Le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno. Ai fini della pubblicazione, il comune e' tenuto a inserire il prospettodelle aliquote di cui al comma 757 e il testo del regolamento, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'annoprecedente";*

Il comma 762 della legge n. 160/2019 prevede che 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. In sede di prima applicazione dell'imposta (anno 2020), la prima rata da corrispondere e' pari alla meta' di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019. Il **versamento della rata a saldo** dell'imposta dovuta per l'intero anno e' eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote di cui al comma 757 pubblicato ai sensi del comma 767 nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

Tale previsione implica che il soggetto passivo dell'IMU calcoli l'acconto utilizzando le aliquote dell'anno precedente (2021) ed il saldo, a conguaglio dell'acconto, applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno in corso (2022). Per l'anno in corso non si pone il problema di un doppio conteggio, in quanto, **con *deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 30 marzo 2022*, sono state confermate le seguenti aliquote e detrazioni già applicate nel 2021**:

TIPOLOGIA	ALIQUOTA DI BASE (art. 1 commi da 748 a 754 della L. n. 160/2019)	VARIAZIONE	ALIQUOTA 2022
Aliquota per l'abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze, di cui all'art. 1 comma 748 della L. n. 160/2019. La medesima aliquota è altresì applicata alle unità immobiliari rientranti nelle predette categorie catastali possedute da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituto 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 (tale tipologia immobiliare è assimilata all'abitazione principale ai sensi dell'art. 6 c. 1 lett. f) Regolamento IMU) *(se presentate apposite autocertificazioni entro il 16 dicembre)*	0,50%	+0,05%	**0,55%**
Fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 comma 3bis DL n. 557/1992 convertito dalla L. n. 133/1994 (art. 1 comma 750 legge n. 160/2019)	0,1%	-0,1%	**Aliquota azzerata**
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione ed a condizione che non risultino locati (beni merce) (art. 1 comma 751 legge n. 160/2019)	ESENTI DAL 1° GENNAIO 2022 (art. 1 comma 751 Legge n. 160/2019)		
Terreni agricoli (art. 1 comma 752 legge n. 160/2019)	0,76%	+0,10%	**0,86%**

Immobili produttivi categoria D (art. 1 comma 753 legge n. 160/2019) diversi da quelli rientranti nella fattispecie disciplinata dall'art. 17 del Regolamento IMU	0,86%	+0,14%	**1,00 %** ***(di cui 0,76% riserva allo Stato E 0,24% al Comune)***
Unità immobiliari di proprietà ATC (art. 15 regolamento IMU)	0,86%	-0,10%	**0,76%**
Unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A/1 ad A/9 (Abitazioni) concesse in uso gratuito a parenti fino al 1° grado (genitori/figli), che la utilizzano come abitazione principale, come definita dall'art. 1 comma 741 lett. b) della L. n. 160/2019 (art. 16 Regolamento IMU) *(se presentata apposita autocertificazione entro il 16 dicembre)*	0,86%	-	**0,86%**
Fabbricati di nuova costruzione per l'esercizio di attività industriali e/o artigianali e/o di servizio che vengano ad insediarsi per la prima volta sul territorio comunale. Compatibilmente con le possibilità di differenziazione delle aliquote che verranno previste dal decreto ministeriale attuativo delle disposizioni contenute nell'art. 1 comma 756 della Legge n. 160/2019, tale aliquota si applicherà per due anni ai fabbricati i cui lavori di costruzione siano ultimati dopo il 1° gennaio 2012 ed a partire dall'effettiva utilizzazione del fabbricato per l'esercizio della nuova attività venutasi ad insediarsi sul territorio del Comune di Chivasso a decorrere dal 1° gennaio 2012, come risultante alla Camera di Commercio. La nuova attività deve permanere per almeno due anni a partire dall'effettiva apertura. Se l'attività viene interrotta prima del biennio, l'impresa decade dal beneficio dalla data di cessazione dell'attività. I fabbricati di nuova costruzione per aver diritto all'agevolazione in questione, devono essere posseduti ed utilizzati dal medesimo soggetto esercente la nuova attività, ovvero da altro soggetto che diventi proprietario dell'immobile che già fruisce di aliquota agevolata e che continui la stessa attività industriale e/o artigianale e/o di servizio (art. 17 Regolamento IMU) *(se presentata apposita autocertificazione entro il 16 dicembre)*	0,86%	-0,10%	**0,76%** ***(interamente allo Stato se di categoria D; interamente al Comune negli altri casi)***
Fabbricati appartenenti alla categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) direttamente utilizzati dal soggetto passivo IMU per l'esercizio di un'attività commerciale (art. 18 Regolamento IMU) *(se presentata apposita autocertificazione entro il 16 dicembre)*	0,86%	-	**0,86 %**
Immobili diversi da quelli sopra indicati, comprese aree fabbricabili (art. 1 comma 754 legge n. 160/2019)	0,86%	+0,14%	**1,00 %**

DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE

E' prevista l'applicazione della detrazione per l'abitazione principale di categoria catastale A/1 – A/8 – A/9 e per le relative pertinenze, come intese dalla normativa e dal Regolamento comunale, nella misura prevista dall'art. 1 comma 749 L. n. 160/2019 (**200,00 €**)**,** ad eccezione delle seguenti casistiche:

- **a)** per le abitazioni principali situate in prossimità della discarica che già fruiscono della riduzione ai fini TARI, ai sensi dell'art. 23 comma 1 lettera d) del regolamento disciplinante la tassa a decorrere dal 1° gennaio 2020: incremento della detrazione di 100,00 €, per un importo complessivo della stessa pari a **300,00 €;**
- **b)** per le abitazioni principali occupate da nuclei famigliari aventi al loro interno una persona con disabilità superiore al 90%: incremento della detrazione di 100,00 €, per un importo complessivo della stessa pari a **300,00 €.**

Come previsto dall'art. 19 del regolamento disciplinante l'IMU, per usufruire delle maggiori detrazioni per l'abitazione principale i soggetti passivi dovranno presentare debita richiesta all'Ufficio Tributi, sugli appositi moduli predisposti dal medesimo ufficio, ENTRO LA DATA DISCADENZA DEL SALDO DELL'IMPOSTA ANNUALE (16 dicembre).

Entrambe le detrazioni sono riconosciute fino a concorrenza dell'imposta dovuta, rapportata 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

La detrazione si applica altresì agli 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, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. n. 616 del 24/7/1977.

RIDUZIONE D'IMPOSTA PER UNITA' IMMOBILIARI LOCATE A CANONE CONCORDATO (art. 13 regolamento IMU)

Si applica la **riduzione d'imposta al 75 per cento (equivale a RIDUZIONE DEL 25%)** alle seguenti tipologie di contratti di locazione a canone concordato disciplinati dalla L. n. 431/1998:

a) contratti di locazione agevolata ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3;
b) contratti per studenti universitari di cui all'art. 5, comma 2-3;
c) contratti transitori di cui all'art. 5, comma 1.

Per il combinato delle disposizioni contenute nel DM 16 gennaio 2017 e nel DM 14 luglio 2004, nei Comuni in cui non sono stati definiti accordi ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge n. 431/1998, si fa riferimento agli accordi vigenti nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale.

RIDUZIONE D'IMPOSTA PER UNITA' ABITATIVA RESIDENTI ALL'ESTERO

A decorrere dall'anno 2021 è stato introdotto un **nuovo regime agevolativo per i pensionati residenti all'estero**. Il comma 48 dell'art. 1 della Legge n. 178/2020 prevede la **riduzione al 50%** dell'IMU dovuta per:

- una sola unita' immobiliare a uso abitativo
- non locata o data in comodato d'uso (l'alloggio deve essere mantenuto vuoto e a totale disposizione del soggetto passivo)
- posseduta in Italia a titolo di proprieta' o usufrutto (sono esclusi tutti gli altri casi di soggettività passiva ad es. uso, abitazione, ecc.)
- da soggetti non residenti nel territorio dello Stato
- che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia (valgono solo le pensioni in convenzione internazionale, nelle quali la contribuzione versata in Italia si totalizza con quella versata in un Paese estero)
- residenti in uno Stato di assicurazione (di erogazione) diverso dall'Italia.

L'agevolazione NON riguarda solo gli italiani residenti all'estero (come fino al 2019) **bensì chiunque possieda un alloggio in Italia, indipendentemente dalla sua cittadinanza. L'iscrizione AIRE** diviene, pertanto, **irrilevante.**

Qualora il soggetto passivo possieda più alloggi in Italia, l'agevolazione è applicabile ad una sola unità e la scelta deve essere effettuata con la presentazione della dichiarazione IMU (da presentare entro il 30 giugno 2023) nella quale occorrerà barrare la casella «riduzione» ed indicare nellospazio dedicato alle annotazioni che ricorrono i requisiti previsti dall'art. 1, comma 48, legge n. 178/2020.

Si applica l'aliquota ordinaria dell'1%

PER IL SOLO ANNO 2022: INCREMENTO RIDUZIONE PENSIONATI RESIDENTI ESTERO (art. 1, comma 743, della Legge 234/2021- legge di bilancio 2022): limitatamente all'anno 2022 è ridotta al 37,5 per cento l'IMU relativa ad 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. Ciò significa che, mentre nel 2021 per tali soggetti la riduzione d'imposta era pari al 50%, nel 2022 essa sale al 62,5%. **Occorre presentare la dichiarazione IMU (entro 31 DICEMBRE 2022 con riferimento al 2021 [termine ordinario differito dall'art. 35 comma 4 DL n. 73/2022] ed entro il 30 giugno 2023 con riferimento al 2022)**

Con Risoluzione Ministeriale n. 5 del 11/06/2021, sono stati forniti i seguenti chiarimenti in merito all'applicazione della suddetta riduzione:

- il soggetto passivo deve risiedere in uno stato diverso dall'Italia, il quale deve erogare la pensione
- la definizione di pensione in regime internazionale indica una pensione maturata in regime di totalizzazione internazionale e, quindi, mediante cumulo dei periodi assicurativi maturati in Italia con i quelli maturati:
  - ✓ in Paesi UE, SEE (Norvegia, Islanda e Liechtenstein), Svizzera (pensione in regime comunitario) e Regno Unito, consultabili al seguente link: (https://www.inps.it/prestazioniservizi/paesi-dellunione-europea-e-altri-stati-che-applicano-i-regolamenti-comunitari-disicurezza-sociale);
  - ✓ in Paesi extraeuropei che hanno stipulato con l'Italia convenzioni bilaterali di sicurezza sociale (pensione in regime di convenzione bilaterale), consultabili al seguente link: (https://www.inps.it/prestazioni-servizi/paesi-extra-ueconvenzionati) no Messico e Repubblica di Corea
- della categoria di "pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia" rientrano sia le pensioni in regime europeo sia quelle in regime di convenzione bilaterale
- è comunque escluso dal perimetro applicativo della disposizione in oggetto il caso in cui la pensione è maturata esclusivamente in uno Stato estero

APPROFONDIMENTO
UNITA' IMMOBILIARI CONCESSE IN COMODATO GRATUITO A GENITORI/FIGLI

ALIQUOTA AGEVOLATA

Anche per l'anno **2022** è stata confermata **l'ALIQUOTA AGEVOLATA** dello **0,86%** per le **unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A/1 ad A/9 (Abitazioni)** concesse in uso gratuito a parenti fino al 1° grado (**genitori/figli**), che la **utilizzano come abitazione principale**, come definita dall'art. 1 comma 741 lett. della L. n. 160/2019 *(il genitore/figlio vi deve pertanto dimorare abitualmente e risiedere anagraficamente).*

Per poter fruire dell'agevolazione prevista dal presente articolo, il soggetto passivo dovrà presentare all'Ufficio Tributi apposita **dichiarazione sostitutiva di certificazione attestante la concessione d'uso gratuito dell'immobile interessato**, sugli appositi moduli messi a disposizione **ENTRO IL 16 DICEMBRE 2022**.

QUANDO DEVE ESSERE PRESENTATA L'AUTOCERTIFICAZIONE (pena la non applicazione dell'aliquota agevolata):

- se non già presentata gli scorsi anni ai fini IMU (dal 2012 in poi)
- se sono intervenute modificazioni rispetto a quanto indicato nell'autocertificazione precedentemente già presentata

- **QUANDO <u>NON DEVE ESSERE PRESENTATA</u> L'AUTOCERTIFICAZIONE**:
  - se già presentata gli scorsi anni ai fini IMU e non sono intervenute variazioni

- **<u>NON</u> E' <u>NECESSARIA</u> LA <u>REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO</u> DI COMODATO GRATUITO PER USUFRUIRE DELL'ALIQUOTA AGEVOLATA**

- **L'ALIQUOTA AGEVOLATA <u>NON SI ESTENDE ALLE</u> EVENTUALI <u>PERTINENZE</u> DELL'ABITAZIONE, PERCHE' ESPRESSAMENTE LIMITATA ALL'ABITAZIONE**

<u>RIDUZIONE DEL 50% DELLA BASE IMPONIBILE</u>

L'art. 1 comma 747 della Legge n. 160/2020 ha previsto che la base imponibile dell'IMU sia ridotta del 50% **qualora si verifichino <u>tutte</u> le seguenti condizioni**:

- unita' immobiliari (ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), concesse in <u>comodato d'uso gratuito</u> dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (<u>genitori/figli</u>);
- il comodatario deve utilizzare l'immobile come <u>abitazione principale</u> (vi deve pertanto <u>dimorare abitualmente</u> e <u>risiedere anagraficamente</u>)
- il <u>contratto</u> di comodato gratuito deve essere <u>registrato</u>;
- il comodante deve <u>possedere una sola abitazione</u> in Italia;
- il <u>comodante</u> deve <u>risiedere anagraficamente</u> nonché <u>dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato</u>;
- il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, <u>possieda nello stesso comune un altro immobile destinato a propria abitazione principale (</u>purchè non di categoria A/1, A/8 e A/9)

Il predetto beneficio si estende, nel caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori

In caso di comproprietà occorre verificare l'esistenza delle condizioni previste per ciascun comproprietario. Nel caso in cui solamente uno dei comproprietari soddisfa tutti i requisiti previsti, l'agevolazione è applicabile esclusivamente alla sua quota di imposta dovuta.

IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE I REQUISITI PREVISTI DAL REGOLAMENTO COMUNALE (per l'aliquota ridotta) O DALLA NORMA STATALE (per la riduzione del 50% della base imponibile) SONO DIVERSI, ALCUNE UNITA' IMMOBILIARI POTREBBERO FRUIRE SOLAMENTE DELL'ALIQUOTA RIDOTTA.

QUALORA RICORRANO TUTTI I REQUISITI PREVISTI DALLA NORMA STATALE, OLTRE ALL'ALIQUOTA AGEVOLATA DELLO 0,86% (DA APPLICARSI IN BASE AI REQUISITI STABILITI DAL REGOLAMENTO COMUNALE) E' APPLICATA ALTRESI' LA RIDUZIONE DEL 50% DELLA BASE IMPONIBILE.

AGEVOLAZIONE IN FAVORE DELLE IMPRESE CHE HANNO SPORTO DENUNCIA NEI CONFRONTI DI ATTI DI ESTORSIONE E/O USURA AI LORO DANNI

L'*art. 20* del vigente regolamento IMU prevede che agli esercenti un'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o i liberi professionisti che subiscono un danno a beni mobili o immobili, ovvero lesioni personali, ovvero un danno sotto forma di mancato guadagno inerente l'attività esercitata, in conseguenza di azioni commesse allo scopo di costringerli, anche tramite propri rappresentanti o collaboratori, ad aderire a richieste estorsive e/o usuraie o per ritorsione alla mancata adesione a tali richieste, usufruiscono di un contributo annuo pari all'IMU, se dovuta dalla vittima, per l'importo annualmente dovuto, per un periodo di cinque anni a partire dall'annualità in cui è effettuata la richiesta debitamente documentata. La concessione dell'agevolazione di cui al presente comma è riconosciuta qualora esistano le condizioni ed in base alle modalità previste nell'apposito *"Regolamento per il riconoscimento delle agevolazioni per i tributi comunali in favore delle imprese che hanno sporto denuncia nei confronti di atti di estorsione e/o di usura ai loro danni"*, approvato con *deliberazione C.C. n. 26 del 30 giugno 2014.*

QUANDO PAGARE

Il versamento dell'imposta dovuta deve essere effettuato entro le seguenti scadenze:

- **ENTRO IL 16 GIUGNO 2022:** ***PRIMA RATA IN ACCONTO:*** 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
- **ENTRO IL 16 DICEMBRE 2022** : ***SECONDA RATA A SALDO*** dell'imposta dovuta per l'intero anno, sulla base delle aliquote deliberate per l'anno in corso e pubblicate sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno

ENTI NON COMMERCIALI (comma 763 L. n. 160/2019)
Il versamento 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 entro i termini del* ***16 GIUGNO 2022*** *e del* ***16 DICEMBRE 2022*** *e la terza rata, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote pubblicato nel Portale del Federalismo Fiscale alla data del 28 ottobre di ciascun anno, entro il* ***16 GIUGNO 2023.***

IMPORTO MINIMO ED ARROTONDAMENTO

Non devono essere eseguiti versamenti per importi inferiori ad euro 12. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta (per tutti gli immobili) per l'anno e non alle singole rate di acconto e saldo.

Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è uguale o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

COME PAGARE

Il versamento dovrà essere effettuato, **da ciascun contitolare separatamente**, utilizzando esclusivamente **il MODELLO F24.**

Il **CODICE COMUNE** da indicare sul modello F24 per il Comune di Chivasso è **C665.**

I **codici tributo** da riportare sul modello F24 sono i seguenti:

- 3912 IMU - Abitazione principale e relative pertinenze – COMUNE
- 3913 IMU – Fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE (IMPOSTA NON DOVUTA PERCHE' E' STATA AZZERATA L'ALIQUOTA)
- 3914 IMU – Terreni – COMUNE
- 3916 IMU – Aree fabbricabili - COMUNE
- 3918 IMU – Altri fabbricati - COMUNE
- 3925 IMU – Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO
- 3930 IMU – Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE
- 3939 IMU - Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita – COMUNE (IMPOSTA NON DOVUTA PERCHE' E' STATA AZZERATA L'ALIQUOTA)
- 3923 IMU – Interessi da accertamento - COMUNE
- 3924 IMU – Sanzioni da accertamento – COMUNE

Il versamento può essere effettuato presso gli sportelli di qualunque banca convenzionata e gli uffici postali:

- in contanti;
- con carte PagoBancomat, presso gli sportelli abilitati;
- con carta Postamat, Postepay, con addebito sul conto corrente postale presso qualsiasiufficio postale;
- con assegni bancari o postali tratti dal contribuente a favore di se stesso o con assegni circolari o vaglia postali o assegni postali vidimati emessi all'ordine dello stesso contribuentee girati per l'incasso alla banca o a Poste. L'assegno o il vaglia devono essere di importo parial saldo finale del modello di versamento. L'assegno postale può essere utilizzato presso l'ufficio postale ove è intrattenuto il conto;
- con assegni circolari e vaglia cambiari, presso gli agenti della riscossione

Il versamento può essere effettuato anche con modalità telematiche. Tale modalità è obbligatoria per i titolari di partita IVA, nonché, per tutti coloro che utilizzano crediti in compensazione.
Il pagamento per via telematica del modello F24 è possibile attraverso i servizi di home banKing delle principali banche italiane e attraverso il servizio di pagamento reso disponibile dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

AVVERTENZE PER LA COMPILAZIONE DEL MODELLO F24

- ✓ Occorre compilare l'apposita *SEZIONE IMU ED ALTRI TRIBUTI LOCALI*
- ✓ *CODICE ENTE /CODICE COMUNE*: per Chivasso **C665**
- ✓ Barrare la casella *"Ravv."* Se il pagamento si riferisce al Ravvedimento operoso. In tal caso, sanzioni ed interessi vanno versati unitamente all'imposta dovuta
- ✓ Barrare la casella *"Acc."* se il pagamento si riferisce all'acconto
- ✓ Barrare la casella *"Saldo"* se il pagamento si riferisce al saldo
- ✓ Indicare il numero di immobili rientranti nella medesima tipologia (codice tributo) nella casella *"Numero immobili"*
- ✓ *"Anno di riferimento"* indicare **2022**, ovvero anno di riferimento dell'imposta in caso di ravvedimento
- ✓ L'importo da versare va indicato in corrispondenza del relativo codice tributo nella voce *"Importi a debito versati",* al netto dell'eventuale detrazione spettante, da esporre nell'apposita casella
- ✓ E' utilizzabile altresì il modello *"F24 semplificato"* approvato con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 2012/74461 del 25/05/2012

L'imposta è versata autonomamente da ogni soggetto passivo. Ai sensi dell'art. 1 comma 777 lettera a) della legge n. 160/2019, si considerano tuttavia regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri *(art. 22 c. 9 regolamento IMU)*

COME CHIEDERE IL RIMBORSO

Il contribuente può chiedere, **ENTRO 5 ANNI DAL GIORNO DEL VERSAMENTO**, il rimborso della maggiore imposta versata o non dovuta, utilizzando l'apposito modulo pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune, a cui dovrà essere allegata copia dell'attestazione di avvenuto pagamento. Il Comune dispone il rimborso delle somme versate in eccedenza entro 180 giorni dalla data di presentazione della richiesta del contribuente.
Non vengono effettuati rimborsi per importi inferiori ai 12 €, riferiti alla singola annualità.

Il Comune, all'esito dell'istruttoria, provvederà alla restituzione della quota di propria spettanza, nonché alla segnalazione **dell'eventuale quota a carico dello Stato**, che effettuerà direttamente il rimborso, sulla base delle disposizioni contenute nel *Decreto del MEF del 24 febbraio 2016* e successive *Circolari applicative n. 1/DF del 14 aprile 2016 e n. 3/DF del 21 giugno 2016.*

Nel caso in cui il contribuente abbia effettuato il **versamento ad un comune diverso da quello destinatario dell'imposta**, il comune che viene a conoscenza dell'errato versamento, anche a seguito di comunicazione del contribuente (*che dovrà contenere gli estremi del versamento,l'importo versato, i dati catastali dell'immobile a cui si riferisce il versamento, il comune destinatario delle somme e quello che ha ricevuto erroneamente il versamento)* deve provvedere alriversamento al comune competente delle somme indebitamente percepite.

Nel caso in cui il contribuente abbia **versato allo Stato una somma di spettanza del Comune,** ovvero **al Comune una somma di spettanza dello Stato**, dovrà effettuarne comunicazione al Comune, il quale, a seguito dell'istruttoria, dovrà darne debita comunicazione allo Stato per le conseguenti regolazioni contabili.

RIMBORSO IMU 2021 A SEGUITO ESENZIONE A FAVORE DI PROPRIETARI LOCATORI CHE ABBIANO OTTENUTO A PROPRIO FAVORE L'EMISSIONE DI UNA CONVALIDA DI SFRATTO PER MOROSITA'

L'art. 4ter del DL n. 73/2021 introdotto dalla legge di conversione n. 106/2021, ha esentato dall'IMU per l'anno 2021 le persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in locazione ad uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020 (la cui esecuzione è sospesa sino al 30 giugno 2021), ovvero successivamente al 28 febbraio 2021 (la cui esecuzione è sospesa fino al 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021). I soggetti beneficiari hanno diritto al rimborso della prima rata dell'IMU anno 2021, versata entro il 16 giugno 2021.
Le modalità di esecuzione del rimborso sono state stabilite con Decreto Mef del 30

settembre 2021. Entro il termine di prescrizione quinquennale ordinario, le persone interessate devono presentare all'Ufficio Tributi apposita istanza, nella quale occorre indicare:

- generalità del contribuente;
- dati identificativi dell'immobile;
- possesso dell'immobile;
- concessione dello stesso in locazione a uso abitativo;
- estremi del provvedimento con cui è stata ottenuta una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30 giugno 2021 oppure una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021;
- estremi del versamento della prima rata o dell'unica rata dell'IMU riferita all'anno 2021;
- importo di cui si chiede il rimborso;
- coordinate bancarie.

A tal fine può essere utilizzato l'ordinario modulo per presentare istanza di rimborso, pubblicato sul sito internet del Comune (*www.comune.chivasso.to.it* sezione Modulistica/Tributi/IMU).

I soggetti interessati devono attestare il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione dall'IMU, nonché l'importo del rimborso, nello spazio dedicato alle annotazioni del nuovo modello di dichiarazione, da presentarsi ENTRO IL 31 DICEMBRE 2022 ***(l'art. 35 comma 4 del DL 21 giugno 2022 n. 73 ha differito l'originario termine del 30 giugno 2022, previsto dall'art. 1 comma 769 della legge 160/2019)***

DICHIARAZIONE RELATIVA ALL'ANNO D'IMPOSTA 2021

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione, ovvero trasmetterla in via telematica, 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.

Per effetto delle disposizioni contenute nell'art. 35 comma 4 del Decreto Legge 21 giugno 2022 n. 73, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2022, il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'imposta municipale propria (IMU) per l 'anno di imposta 2021 e' differito al 31 DICEMBRE 2022.

Con *decreto direttoriale del 29 luglio 2022* è stato approvato il **NUOVO MODELLO DI DICHIARAZIONE IMU**, sono stati stabiliti i **CASI IN CUI DEVE ESSERE PRESENTATA** e le relative **MODALITÀ DI TRASMISSIONE**.

L'obbligo di presentare la dichiarazione IMU sorge solo nei casi in cui siano intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni già presentate, nonché nei casi in cui si siano verificate variazioni che non sono comunque conoscibili dal Comune.

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.

Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili (TASI), in quanto compatibili.

Per maggiori informazioni, anche sulle modalità di presentazione della dichiarazione, si demanda alle istruzioni dettagliate, pubblicate separatamente.

ENTI NON COMMERCIALI

Ai sensi delle disposizioni contenute nel comma 770 dell'art. 1 della Legge n. 160/2019, gli Enti non Commerciali che possiedono immobili oggetto dell'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, all'art. 93bis DL n. 1/2012 convertito con modificazioni dalla legge n. 27/2012 ed al Decreto MEF n. 200 del 19 novembre 2012, sono tenuti a presentare **ENTRO IL 30 GIUGNO DELL'ANNO SUCCESSIVO** a quello in cui il possesso ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta**.**

Per effetto delle modifiche apportate all'art. 35 comma 4 del Decreto Legge 21 giugno 2022 n. 73 dalla legge di conversione n. 122/2022, il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'imposta municipale propria (IMU) per l 'anno di imposta 2021 e' differito al 31 DICEMBRE 2022.

Nelle more dell'approvazione del modello, i contribuenti continuano ad utilizzare quello approvato con Decreto - Min. Economia e Finanze del 26 giugno 2014 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2014.

A DECORRERE DALL'ANNO D'IMPOSTA 2020, LA DICHIARAZIONE DEVE ESSERE PRESENTATA OGNI ANNO

SI PRECISA CHE, PER POTER USUFRUIRE DELL'ESENZIONE DI CUI TRATTASI, OCCORRE CHE COESISTANO TUTTI I REQUISITI SOGGETTIVI ED OGGETTIVI, GENERALI E DI SETTORE PREVISTI DALL'ART. 1 COMMA DELLA LEGGE N. 160/2019, DALL'ART. 91-BIS DEL DECRETO LEGGE 24 GENNAIO 2012 N. 1 CONVERTITO IN L. 24 MARZO 2012, N. 27 E S.M.E.I., NONCHE' DAL DM 200/2012, AI QUALI SI DEMANDA PER MAGGIORI INFORMAZIONI

Per quanto riguarda la predisposizione del modello di dichiarazione si rimanda al Decreto - Min. Economia e Finanze del 26 giugno 2014 *"Approvazione del modello di dichiarazione dell'IMU e della TASI per gli enti non commerciali, con le relative istruzioni"* mentre per l'invio dei dati dovranno essere seguite le indicazioni di cui al Decreto - Min. Economia e Finanze del 4 agosto 2014 recante *"Modalità di trasmissione telematica della dichiarazione IMU, TASI ENC, ai sensi del comma 719 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147".*
La trasmissione dovrà essere effettuata attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate (Entratel o Fisconline) previa registrazione.
Si fa presente infine che, per poter procedere con la trasmissione dei modelli IMU/TASI ENC, è obbligatorio effettuare preventivamente il controllo per la verifica della correttezza formale del file, utilizzando il modulo di controllo scaricabile dalle sezioni dedicate dei servizi Entratel e Fisconline.

Sul sito del Dipartimento delle Finanze (www.finanze.it) sono pubblicate le specifiche tecniche in vigore dal 15 luglio 2019.

PRESENTAZIONE AUTOCERTIFICAZIONI

ENTRO IL 16 DICEMBRE 2022 devono essere presentate le autocertificazioni previste dal *vigente regolamento comunale* per:

- estendere il trattamento dell'abitazione principale alle pertinenze della stessa *(art. 5 c. 1 lett. e)*
- usufruire delle aliquote agevolate per:
  - le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A/1 ad A/9 (Abitazioni) concesse in uso gratuito a parenti fino al 1° grado (genitori/figli), che la utilizzano come abitazione principale *(art. 16)*
  - i fabbricati di nuova costruzione per l'esercizio di attività industriali e/o artigianali e/o di servizio che vengano ad insediarsi per la prima volta sul territorio comunale *(art. 17)*
  - i fabbricati appartenenti alla categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) direttamente utilizzati dal soggetto passivo IMU per l'esercizio di un'attività commerciale *(art. 18)*
- usufruire della maggiore detrazione per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze situate in prossimità della discarica che già fruiscono della riduzione ai fini TARI e per quelle occupate da nuclei famigliari aventi al loro interno una persona con disabilità superiore al 90% *(art. 19)*
- assimilare all'abitazione principale 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 *(art. 6 c. 1 lett. f)*
- usufruire dell'abbattimento del 50% della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati *(art. 10)*

NON DEVONO ESSERE PRESENTATE LE PREDETTE AUTOCERTIFICAZIONI se già presentate gli scorsi anni ai fini IMU e non sono intervenute variazioni

MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le autocertificazioni, corredate dalla copia del documento di riconoscimento devono essere trasmesse al Comune con le seguenti modalità:
- via **posta** mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio Tributi del Comune (Piazza C.A. Dalla Chiesa, 8, 10034 CHIVASSO) riportando sulla busta la dicitura "Dichiarazione IMU", con l'indicazione dell'anno di riferimento;
- via **PEC** protocollo@pec.comune.chivasso.to.it per coloro che sono in possesso di posta certificata
- **di persona** mediante **consegna allo Sportello Unico Polivalente –** P.zza C. A. Dalla Chiesa 4

- Piano terra Municipio (ex locali Biblioteca)– durante i seguenti orari di apertura: lunedì -mercoledì - giovedì - venerdì dalle 9 alle 12, martedì: dalle 9 alle 11 e dalle 15 alle 17 e sabatodalle 9 alle 11 – Telefono: 0119115370 / 71 / 72 / 73 / 74 / 77

REGOLAMENTO

Con *deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 28 settembre 2020* è stato approvato il regolamento comunale disciplinante l'IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020, consultabile sul sito del Comune *www.comune.chivasso.to.it.*

Oltre a valorizzare alcuni degli ambiti discrezionali rimessi dalla legge alla potestà regolamentare del Comune, in un'ottica di continuità con il precedente regolamento IUC – di cui l'IMU fino al 2019 era una componente - ripropone altresì gli elementi strutturali dell'imposta disciplinati dalla legge primaria, non derogabili dal Comune per via dei limiti alla potestà regolamentare, in modo da fornire ai contribuenti ed agli addetti ai lavori un quadro organico delle principali disposizioni disciplinanti l'imposta. Anche per l'anno 2022 sono state mantenute le diverse tipologie immobiliari per cui era già prevista un'aliquota agevolata nel 2019.

Si fa presente che, come peraltro previsto dall'art. 32 comma 5 del medesimo, le norme regolamentari si intendono comunque modificate per effetto di sopravvenute norme statali vincolanti. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

CALCOLO IMU ON-LINE

Sul sito INTERNET del Comune di Chivasso è attivo un programma per effettuare il calcolo on-line dell'imposta dovuta, nonché per la stampa del modello F24.

PER INFORMAZIONI

Le informazioni ai contribuenti vengono rilasciate tramite il **sito internet** del Comune *(www.comune.chivasso.to.it*)**, posta elettronica ordinaria** (*tributi@comune.chivasso.to.it*)**, posta elettronica certificata** (*protocollo@pec.comune.chivasso.to.it*)**, telefonicamente**, contattando i recapiti **011 9115243-245-252-254-255**, negli orari di seguito indicati: LUNEDI' – MERCOLEDI' – VENERDI' ore 9.00-14.00, MARTEDI' - GIOVEDI' ore 9.00-12.30 e 14.00-17.30, oppure su appuntamento, da fissare contattando i recapiti sopra indicati.

Chivasso, 24 novembre 2022