



COMUNE DI PEDARA
(Città Metropolitana di Catania)

UFFICIO TRIBUTI

IMU

Anno di imposta 2022

VADEMECUM PER IL VERSAMENTO ENTRO IL 16.06.2022

Com'è noto, dal 1° gennaio 2020, ai sensi della Legge 27 Dicembre 2019 n. 160 (Legge di Stabilità per il 2020), l'imposta comunale unica IUC (componenti IMU, TASI e TARI), è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative al tributo sui rifiuti TARI;

- le aliquote IMU in vigore dal 1° gennaio 2022, sono state approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 23.02.2022;
- viene confermata per il 2022 l'esenzione dell'IMU per le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore, nonché dall'utilizzatore, e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9;
- viene confermata per il 2022 la disciplina per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta di 1° grado introdotta dalla Legge di Stabilità per il 2016;
- viene confermata per il 2022 l'esenzione IMU per i terreni agricoli;
- viene confermata per il 2022 la riduzione dell'IMU del 25% per gli immobili ad uso abitativo locati a canone concordato ai sensi della Legge n. 431/1998;
- la misura introdotta dall'art. 1, comma 48 della legge 30 dicembre 2020 (legge di Bilancio 2021) a partire dall'anno 2021 per una sola unità abitativa, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta municipale propria di cui all'art. 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, limitatamente all'anno 2022 è ridotta al 37,5 per cento, ai sensi dell'art. 1, comma 743, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo, di cui, rispettivamente, al comma 639 e al comma 668, dell'articolo 1, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è dovuta in misura ridotta di due terzi;
- a partire dall'anno 2022, i cosiddetti *bene merce* sono esentati dal pagamento dell'IMU. Non viene confermata l'applicazione dell'aliquota del 2,5 % all'imposta municipale propria dei fabbricati costruiti, destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e non locati (cosiddetti *bene merce*) vigente fino al 2021.
- viene confermata l'applicazione dell'aliquota del 1,0% all'imposta municipale propria dei fabbricati rurali ad uso strumentale (con funzioni produttive connesse alle attività agricole);
- l'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, non è dovuta per gli anni 2021 e 2022 per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;

CHI PAGA

- **i proprietari;**
- **i titolari di diritti reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;**
- **il genitore assegnatario del diritto di abitazione della casa familiare in virtù di un provvedimento giudiziale che lo dichiarato anche genitore affidatario, anche se non è proprietario dell'immobile;**
- **il concessionario di aree demaniali, quale soggetto passivo;**
- **il locatario in locazione finanziaria, a partire dalla stipula del contratto e per tutta la sua durata, per gli immobili da costruire o in corso di costruzione.**
- **Nel caso in cui uno stesso immobile sia posseduto da più soggetti, ognuno è soggetto passivo a sé stante e titolare di un'autonoma obbligazione tributaria, comprese esenzioni e agevolazioni.**
- **Casi particolari:**

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 delle singole quote di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

- **Ciò premesso, in tema di successione, ai sensi dell'art. 540 del c.c., comma 2, al coniuge superstite, anche quando concorre con altri chiamati all'eredità, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso dei mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni.**

Pertanto, in tutti i casi in cui cade in successione l'unità immobiliare che costituiva la residenza della famiglia, al coniuge superstite compete il diritto di abitazione sull'intero immobile, a prescindere da quali siano gli altri eredi. Il coniuge, quindi, titolare di tale diritto è il solo soggetto passivo ai fini Imu, tenuto, quindi, al pagamento dell'Imposta. I figli, invece, ereditano l'immobile come "nudi proprietari" e sono estranei al rapporto d'imposta.

Trattandosi di abitazione principale, in conclusione, il coniuge superstite, al quale è riservato il diritto di abitazione, che risiede e dimora abitualmente nell'immobile non verserà l'Imu, sempreché tale immobile non sia classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

PER COSA SI PAGA

- ✓ **Abitazione principale (PER POSSESSORI DI UNITA' IMMOBILIARI DI CATEGORIA A/1, A/8 E A/9);**

Si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

- ✓ **Pertinenze (PER POSSESSORI DI UNITA' IMMOBILIARI DI CATEGORIA A/1, A/8 E A/9)**

Le pertinenze dell'abitazione principale sono esclusivamente gli immobili classificati nelle categorie C/2, C/6 e C/7, ma solo una per ciascuna categoria catastale, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

- ✓ **DETRAZIONI (PER POSSESSORI DI UNITA' IMMOBILIARI DI CATEGORIA A/1, A/8 E A/9)**

La detrazione per l'abitazione principale e relative pertinenze è pari ad Euro 200,00. Tale detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione è suddivisa in parti uguali tra i possessori che risiedono nel fabbricato.

- ✓ **Altri immobili (seconde case, abitazioni non prime case, garages, depositi, magazzini, negozi, uffici, laboratori di arti e mestieri, etc);**

- ✓ **Immobili concessi in comodato d'uso gratuito a genitori e figli (base imponibile ridotta al 50%);**

- ✓ **Alloggi concessi in locazione a canone concordato ai sensi della Legge n. 431/1998 (base imponibile ridotta al 75%);**
- ✓ **Immobili di proprietà di persone residenti estero (non pensionati dei rispettivi paesi esteri dove risiedono);**
- ✓ **Fabbricati inagibili, inabitabili, di interesse storico (base imponibile ridotta al 50%);**
- ✓ **Fabbricati cat. D (opifici, fabbricati destinati ad attività industriali e commerciali, Banche, etc);**
- ✓ **Aree Fabbricabili;**

Si ricorda che i terreni agricoli continuano a godere dell'esenzione IMU, ai sensi dell'art. 1, comma 13, della Legge 28 dicembre 2015 n. 208, in quanto il Comune di Pedara è compreso nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

La definizione di prima casa: l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Dunque, non ci sono novità in questo senso: i due elementi fondamentali per definire la prima casa sono la dimora abituale e la residenza anagrafica. Sono considerate abitazione principale anche:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, oppure destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica.
- I fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali.
- La casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice.
- 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 dell'ordine.
- Se i componenti del nucleo familiare (ad esempio, i coniugi) hanno stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. In altri termini, se i componenti del nucleo familiare (ad esempio, due coniugi) vivono in appartamenti diversi situati nello stesso comune, possono considerare abitazione principale uno solo dei due immobili, non entrambi.
- Da una interpretazione dell'art. 13, comma 2 del d.l. n. 201/2011, proposta dal MEF con la Circolare n. 3/DF del 2012, si precisa che se due coniugi dimorano e risiedono in due immobili diversi in Comuni diversi, entrambi hanno diritto di fruire dell'esenzione IMU sull'abitazione in cui abitano, nella ricorrenza delle generali condizioni di legge (a cominciare dalla categoria catastale dell'immobile). Il MEF giustificava questa sua precisazione ritenendo che, in questo caso il fatto, di avere per i due coniugi residenza e dimora in due immobili diversi situati in due comuni diversi possa essere dettato da diverse necessità tra cui ad esempio quella lavorativa. Per la Giurisprudenza (Sentenza n.20130 del 24 settembre 2020 della Corte di Cassazione), invece, oggi questa interpretazione non può ritenersi valida poiché occorre far riferimento a quanto prevede la norma (ossia la lett. b, comma 741, dell'art. 1, della legge di bilancio 2020) e non all'interpretazione del MEF.

Restano le precedenti regole riguardo alle pertinenze (che quindi, nel caso della prima casa, sono a loro volta esenti IMU): sono classificate nelle categorie catastali C/2 (cantine, magazzini), C/6 (box) e C/7 (tettoie). Ci può essere una sola pertinenza per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso. Quindi, per fare un esempio, non ci possono essere due box considerati pertinenza dello stesso immobile.

Per l'abitazione principale, è stato specificato Decreto-legge del 21/10/2021 n. 146 Articolo 5 decies, che questa può essere una sola e, **in presenza di nuclei familiari con la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in comuni diversi**, il contribuente debba scegliere quale debba considerarsi come abitazione principale e quindi beneficiare della esenzione.

"Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile scelto dai componenti del nucleo familiare. "Per beneficiare della esenzione è necessario

presentare Dichiarazione IMU in cui specificare quale sia l'immobile da intendersi quale abitazione principale, barrare il campo Esenzione e riportare nelle annotazioni la seguente motivazione: "Abitazione principale scelta dal nucleo familiare ex articolo 1, comma 741, lettera b), della legge n. 160 del 2019"

✓ ALIQUOTE

Base	10,60 per mille
Immobili in categoria D	10,60 per mille (così composta: 7,60 per mille aliquota Stato e 3,0 per mille aliquota Comune)
Abitazione principale (solo categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze	6,00 per mille (con detrazione base di soli Euro 200,00)
Immobile merce: fabbricati costruiti, destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e non locati	0,00 per mille
Fabbricati rurali ad uso strumentale	1,00 per mille

COME SI CALCOLA

L'imposta è dovuta e liquidata, per anni solari, in misura proporzionale:

- alla quota di possesso;
- ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso.

✓ Fabbricati accatastati

La base imponibile si calcola moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i seguenti coefficienti:

Gruppo Catastale	Coefficiente
Gruppo catastale A (con esclusione della categoria A10) e categorie C2-C6-C7	160
Gruppo catastale B e le categorie C3-C4-C5	140
Categoria catastale A10 e categoria catastale D5	80
Categoria catastale C1	55
Fabbricati iscritti in catasto categoria D (con esclusione della categoria D5)	65
Fabbricati categoria D privi di rendita (posseduti da imprese)	Valore contabile X coefficiente (stabilito dal Ministero delle Finanze)

MODALITA' DI CALCOLO dell'Imposta annuale IMU per l'intero immobile:

Rendita Catastale + Rivalutazione del 5% = Rendita Catastale Rivalutata

$$\frac{\text{Rendita Catastale Rivalutata} \times \text{Coefficiente} \times \text{Aliquota}}{1000} \times \% \text{ quota di possesso}$$

✓ IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO GRATUITO A PARENTI DI PRIMO GRADO (GENITORI, FIGLI)

Per gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito a parenti di primo grado (genitori, figli) che la utilizzano come abitazione principale, la Legge di Stabilità per il 2016 prevede la riduzione della base imponibile del 50 % alle seguenti condizioni:

L'immobile dato in comodato non deve essere di pregio (non deve appartenere alle categorie A/1, A/8 ed A/9);

L'immobile va concesso a parenti entro il primo grado (genitori e figli) che la usano come abitazione principale (cioè avendo in esso la residenza anagrafica e la dimora abituale);

Il proprietario dell'immobile dato in comodato deve avere residenza e dimora abituale nello stesso Comune di Pedara;

Il proprietario dell'immobile dato in comodato può possedere solo un altro immobile di tipo abitativo, adibito a sua abitazione principale, ed anche quest'ultimo non deve essere abitazione di lusso;

Il contratto di comodato deve essere registrato ed entro il 30 Giugno va presentata la Dichiarazione IMU.

✓ IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

Anche per l'anno 2020, sugli immobili locati a canone concordato, di cui alla Legge 9 Dicembre 1988 n. 431, l'imposta determinata applicando l'aliquota del 10,60 per mille è ridotta al 75 %.

✓ IMMOBILI COSTRUITI, DESTINATI DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE ALLA VENDITA E NON LOCATI (*BENI MERCE*)

Le imprese edilizie sono tenute ad attestare lo stato contabile di "bene merce" di immobili, invenduti, costruiti e non locati, assolvendo all'annuale obbligo di dichiarazione Imu. Pena il decadimento del diritto di avere un trattamento agevolato, riguardante anche la possibilità di una riduzione dell'aliquota d'imposta. La dichiarazione Imu da parte delle imprese costruttrici, entro il termine ordinario di scadenza, era anche una condizione necessaria ad ottenere l'esenzione, riconosciuta per la prima volta con l'articolo 2, comma 5-bis, DL 102/2013. Tra le indicazioni necessarie nella dichiarazione, le imprese dovranno riportare la sussistenza dei requisiti e indicare dettagliatamente gli immobili che hanno la possibilità di usufruire dei benefici fiscali. In caso la dichiarazione non venga presentata, non si potrà quindi ottenere nessuna agevolazione, anche se gli immobili risultassero poi rientranti in quelli aventi i necessari requisiti.

Solo i fabbricati di proprietà del soggetto che li ha costruiti (l'intestatario del permesso di costruzione) possono usufruire dell'aliquota ridotta, ad esclusione dei fabbricati di nuova costruzione che sono stati ceduti ad altri soggetti, anche se questi li designino alla vendita. Un'altra condizione del beneficio risiede nella non locazione degli immobili, neppure per periodo breve, pena la perdita della condizione di "beni merce", necessaria all'esonero.

✓ AREE FABBRICABILI.

Per le aree edificabili la base imponibile deve essere determinata direttamente dal contribuente, tenendo conto del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione dell'area edificabile in questione. Al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree, il Comune di Pedara, con deliberazione di Giunta Municipale n. 31 del 24/03/2016 ha rideterminato i valori venali medi come di seguito riportato:

Tabella delle aree fabbricabili

Determinazione, ad uso del Comune, dei valori al metro quadro delle aree fabbricabili, approvata con delibera di Giunta Municipale n. 06 del 19/01/2021 (in vigore dal 01.01.2021 ad oggi).

Zona Territoriale Omogenea	Euro
A (Centro storico – edificabile)	92,00
B (Completamento e ristrutturazione)	128,00
B1 (Completamento e ristrutturazione)	60,00
CB2 (Completamento e ristrutturazione)	43,00
CB3 (Completamento e ristrutturazione)	40,00
CB4 (Completamento e ristrutturazione)	34,00
CBCS (Completamento e ristrutturazione)	30,00
CBSA (Completamento e ristrutturazione)	24,00
C (Espansione)	80,00
C1 (Espansione)	43,00
C2 (Espansione)	40,00
C3 (Espansione)	34,00
C01 (Edilizia residenziale pubblica)	34,00
D1 (Artigianale)	30,00
D2 (Commerciale)	40,00
G1 (Turistico-ricettiva)	13,00
G2A (Zona sportiva a carattere turistico)	6,00

MODALITA' DI CALCOLO dell'Imposta annuale IMU per l'area edificabile:

Ottenuto il valore dell'area edificabile moltiplicando la superficie fabbricabile per il valore al mq.

$$\frac{\text{Valore dell'area edificabile} \times \text{Aliquota}}{1000} \times \% \text{ quota di possesso}$$

✓ **COME SI VERSA**

L'IMU deve essere versata utilizzando il modello F24 oppure il modello F24 semplificato.

L'IMU si paga in due rate, di pari importo, con scadenza 16 giugno e 16 dicembre. Il contribuente può decidere di pagare in un'unica soluzione, entro il 16 giugno, in base alle aliquote comunali, che sono pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze entro il 28 ottobre.

Casi particolari: gli immobili destinati ad attività ricreative, sportive, eccetera (comma 22, lettera g) pagano l'IMU in tre rate (16 giugno, 16 dicembre, e conguaglio definitivo il 16 giugno dell'anno dopo).

✓ **CODICI TRIBUTI PER LA COMPILAZIONE DEL MODELLO F24 AI FINI DELL'IMU**

Tipologia	Codice Tributo
Abitazione principale (solo categorie A/1, A/8 ed A/9) e relative pertinenze.	3912
Altri Fabbricati	3918
Aree Fabbricabili	3916
Fabbricati ad uso produttivo del gruppo Catastale D (Quota Stato)	3925
Fabbricati ad uso produttivo del gruppo Catastale D (incremento quota Comune)	3930
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913

✓ **CODICE COMUNE: G402**

La voce "rateizzazione" del modello F24 non va compilata e non va indicata alcuna cifra.

IMMOBILI ESENTI:

Immobili posseduti dallo Stato o dagli enti locali adibiti a uso istituzionale;

Fabbricati classificati nelle categorie catastali da E/1 a E/9: sono immobili a destinazione particolare, come fari, ponti, cimiteri;

Fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5/bis P.R. 601/1973;

Chiese e luoghi di culto;

Immobili di proprietà del Vaticano;

Fabbricati appartenenti a Stati esteri oppure alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali;

Immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del Decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

DENUNCIA

La dichiarazione IMU, da effettuarsi nei soli casi particolari previsti dalla legge vigente, va presentata al Comune in cui sono ubicati gli immobili entro il 30 Giugno dell'anno successivo alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, via pec all'indirizzo: protocollo@pec.comune.pedara.ct.it.

Il Regolamento IMU, in vigore dall'anno di imposta 2020, è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 30.10.2020.

Le aliquote IMU in vigore nel 2022 sono state approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 23.02.2022.

Per gli anni 2021 e 2022 (comma 3, dell'art. 78, del D.L. n. 104/2020 convertito in legge 13 ottobre 2020, n. 126) non è dovuta l'Imposta Municipale Propria (IMU) per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate di cui alla citata lett. d).

Per informazioni: L'Ufficio riceve il martedì ed il giovedì mattina dalle ore 9:00 alle ore 12:00; il lunedì pomeriggio dalle ore 16.30 alle ore 18:00. Telefono: 095 9992135, – Indirizzo di posta elettronica: tributi@comune.pedara.ct.it

Il Funzionario Responsabile IMU
(Dott.ssa Giovanna Greco)