



Città di Manfredonia
Provincia di Foggia
4° Settore Economico-Finanziario
Servizio Entrate

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) GUIDA AL VERSAMENTO DEL SALDO 2022

Dal 1° gennaio 2020 l'IMU è regolata dall'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge n. 160/2019. Il comma 738 della stessa legge ha disposto l'abolizione della TASI.

NOVITÀ IMU 2022

✓ A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 209 del 13/10/2022, cambia la definizione di abitazione principale ai fini del tributo: si elimina il riferimento al “nucleo familiare” (art. 13 DL 201/2011) o “ai componenti del nucleo familiare” (L 160/2019) e viene soppressa la disposizione recentemente introdotta dal DL 146/2021 che prevedeva che nel caso in cui i membri del nucleo familiare abbiano stabilito la residenza in immobili diversi, siti nello stesso comune oppure in comuni diversi, l'agevolazione prevista per l'abitazione principale sia applicabile ad un solo immobile scelto dai componenti del nucleo familiare.

La nuova definizione di abitazione principale è quindi la seguente (il testo barrato è quello dichiarato incostituzionale dalla Consulta): **Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimora abitualmente e risiede anagraficamente.** ~~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.~~

✓ Dal 2022 non è più dovuta l'imu sui fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale condizione e non siano in ogni caso locati (cd. beni merce). Resta ferma la presentazione della dichiarazione imu a pena di decadenza;

✓ Per i pensionati residenti all'estero (art. 1, comma 743, della Legge 234/2021- Legge di Bilancio 2022) limitatamente all'anno 2022 è ridotta al 37,5% l'IMU relativa ad una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o non data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia. (Nel 2021 la riduzione d'imposta era pari al 50%);

✓ Anche per l'anno 2022 è confermata l'esenzione prevista per l'emergenza covid, introdotta dall'art. 78 del DL 104/2020, per gli immobili di 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 DEVE PAGARE L'IMU

Il proprietario, il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi, il locatario nell'ambito della locazione finanziaria (leasing) ed il concessionario di beni demaniali. Il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

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.

Si ricorda che al coniuge superstite è attribuito il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e sulle relative pertinenze.

QUANDO PAGARE

Il saldo IMU 2022 deve essere versato entro venerdì 16 dicembre 2022.

COME PAGARE

Ai sensi dell'art. 1 comma 762 della Legge 160/19, il versamento IMU di dicembre deve essere effettuato a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno, con conguaglio sulla prima rata e sulla base delle aliquote e detrazioni deliberate dal Comune per l'anno in corso e pubblicate sul sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Il versamento dell'IMU deve essere effettuato direttamente dal contribuente (cd. versamento in autoliquidazione) ed il Comune non invia al domicilio dei contribuenti alcun avviso né i bollettini per il pagamento del tributo.

L'imposta deve essere pagata utilizzando il modello F24 (codice catastale E885), disponibile presso qualunque sportello bancario o postale, utilizzando i seguenti codici tributo:

| Tipo immobili | Codice Comune | Codice Stato |
|---|---------------|--------------|
| IMU abit. princ. e pertin. (solo A1, A8, A9) | 3912 | - |
| IMU terreni | 3914 | - |
| IMU aree fabbricabili | 3916 | - |
| IMU altri fabbricati | 3918 | - |
| IMU altri fabbricati di categoria D | 3930 | 3925 |
| IMU fabbricati rurali ad uso strumentale | 3913 | - |
| IMU fabbricati destinati dall'impresa costruttrice alla vendita | 3939 | - |

Poiché a ciascuna tipologia di immobile è associato un differente codice tributo, l'arrotondamento dell'importo da versare (all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo) deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24 utilizzato. **E' ammesso il pagamento effettuato da un contitolare anche per conto degli altri. L'importo minimo annuo per i versamenti è pari ad € 12,00.**

LA BASE IMPONIBILE IMU

E' il valore ai fini IMU di fabbricati e terreni, ottenuto a partire dalla rendita catastale (per i fabbricati) o dal reddito dominicale (per i terreni) in relazione agli immobili iscritti regolarmente in catasto. Nel caso di aree edificabili, la base imponibile è il valore di mercato al 1° gennaio di ogni anno.

Abitazione principale e pertinenze

(IMU dovuta solo in caso di fabbricati appartenenti alle categorie catastali A1, A8, A9 e relative pertinenze)

Per **abitazione principale VEDI SEZIONE NOVITÀ IMU 2022**

Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2** (deposito), **C/6** (garage, box, posto auto) e **C/7** (tettoia), **nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali** indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo ed anche se ubicate in edificio diverso da quello dell'abitazione principale.

Le abitazioni principali appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9 e relative pertinenze sono soggette ad IMU con **aliquota ridotta e detrazione di € 200,00**. Le abitazioni principali non appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9 e relative pertinenze sono invece escluse dall'imposta.

Nel caso di più contitolari della stessa abitazione, l'aliquota ridotta e la detrazione dal pagamento dell'imposta spetterà solo a coloro tra questi che dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente in tale abitazione. In caso di variazione della dimora abituale e/o della residenza in corso d'anno, le agevolazioni spetteranno per i soli mesi in cui si è mantenuta sia la dimora abituale sia la residenza anagrafica nell'abitazione di cui si è titolari.

Sono escluse da IMU le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa** adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, incluse quelle destinate a **studenti universitari soci assegnatari**, per questi ultimi anche in assenza di residenza anagrafica, ed i **fabbricati destinati ad alloggi sociali** come definiti dal DM Infrastrutture 22/06/08. E' esclusa da IMU la **casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce, altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso.

E' escluso da IMU un solo immobile posseduto e non concesso in locazione dal **personale in servizio permanente appartenente alle forze armate e alle forze di polizia ad ordinamento civile e militare, nonché al personale del corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia**, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Le agevolazioni previste per l'abitazione principale sono previste anche per l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da **anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari** a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'immobile non sia locato.

Gli **alloggi di edilizia residenziale pubblica** regolarmente assegnati pagano invece l'imposta con aliquota ordinaria potendo beneficiare della sola detrazione di € 200,00. Al pari di ogni altra abitazione, sono assoggettati al pagamento dell'IMU anche i **fabbricati rurali ad uso abitativo**. Tali fabbricati, pertanto, solo se costituenti la dimora abituale e la residenza anagrafica del coltivatore diretto/imprenditore agricolo professionale, potranno beneficiare dell'esenzione, altrimenti sconteranno l'IMU con l'aliquota ordinaria.

Fabbricati rurali strumentali all'esercizio dell'attività agricola

A seguito della soppressione della TASI dall'anno d'imposta 2020, i **fabbricati rurali strumentali all'esercizio dell'attività agricola** sono nuovamente assoggettati ad IMU.

Altri fabbricati

Le seconde case, i fabbricati ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, ed ogni altro fabbricato diverso dall'abitazione principale sono soggetti ad IMU sulla base delle aliquote deliberate dall'Ente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 31.05.2022.

Dal 2022 sono esenti da IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (cd. beni merce) fintanto che permanga tale condizione e non siano in ogni caso locati. Permane l'obbligo dichiarativo a pena di decadenza dal beneficio dell'esenzione.

Fabbricati inagibili ed immobili di interesse storico-artistico

La base imponibile è ridotta del 50% per i **fabbricati di interesse storico artistico**, come definiti dall'articolo 10 del DLgs 42/2004 e per i **fabbricati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati. Per inagibilità o inabitabilità si intende il degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR 445/2000 che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.

Abitazioni locatate a canone concordato

Per le **abitazioni locatate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998 n. 431, l'IMU è ridotta al 75 per cento**. A tal fine il contratto di locazione deve essere stipulato nel rispetto dei requisiti formali e sostanziali previsti dal vigente Accordo Territoriale siglato per il Comune di Manfredonia dalle Associazioni Provinciali della proprietà edilizia e degli inquilini.

In ossequio a quanto previsto dall'art. 1 comma 8 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16/01/2017 e dalla Risoluzione n. 31/E del 20/04/2018 dell'Agenzia delle Entrate, per i contratti di locazione a canone concordato stipulati dopo l'entrata in vigore del DM 16/01/2017 senza l'assistenza delle organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori, al fine di beneficiare del riconoscimento dell'agevolazione IMU le parti contrattuali debbono acquisire l'attestazione della rispondenza del contenuto del contratto, sia sotto il profilo economico che normativo, all'accordo territoriale vigente. L'attestazione deve essere rilasciata da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo.

Fabbricati concessi in comodato gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori o figli) che le utilizzano come abitazione principale, alle seguenti condizioni:

- la casa non deve appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9,
- il contratto di comodato deve essere registrato;
- il comodante deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, non deve possedere altri immobili ad uso abitativo al di fuori di quello adibito a propria abitazione principale (non di categoria A/1, A/8 ed A/9).

Il beneficio si applica anche alle pertinenze, come definite ai fini IMU. Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione si veda anche la **Risoluzione 1/DF del Ministero delle Finanze del 17 febbraio 2016**.

In caso di **morte del comodatario**, il beneficio si estende al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Terreni agricoli

I **terreni agricoli** sono i terreni iscritti in catasto a qualsiasi uso destinati, compreso i terreni non coltivati, e sono soggetti ad IMU sulla base delle aliquote deliberate dall'Ente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 31.05.2022.

Sono invece esenti da IMU i **terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali (IAP)** di cui all'art. 1 del D. Lgs. 99/'04 iscritti nella previdenza agricola, compreso le società agricole.

Aree edificabili

Per **area fabbricabile** si intende qualsiasi area potenzialmente utilizzabile a fini edificatori sulla base degli strumenti urbanistici generali o attuativi, considerandosi tuttavia non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale. Sono considerati altresì aree fabbricabili i terreni comunque utilizzati per fini edificatori e i terreni potenzialmente edificabili, ancorché utilizzati per scopi agricoli in modo non imprenditoriale.

Per il calcolo dell'IMU dovuta sulle aree edificabili, occorre far riferimento al **valore venale in comune commercio dell'area** (c.d. valore di mercato) **al 1° gennaio dell'anno d'imposizione**. L'aliquota per le aree fabbricabili è riportata alla voce "Aliquote e detrazioni" di questa guida.

Come si calcola l'Imposta



SOFTWARE DI CALCOLO IMU - Sul sito www.comune.manfredonia.fg.it è disponibile il programma che permette – inserendo la rendita, l'aliquota deliberata dall'Ente e gli altri dati necessari – la determinazione dell'imposta dovuta al Comune di Manfredonia, della quota da versare allo Stato in caso di fabbricati di categoria D, la compilazione e stampa del modello F24 da utilizzare per il versamento del tributo. Il software consente anche il calcolo e la stampa del modello F24 per il pagamento del tributo non versato negli anni precedenti con l'istituto del ravvedimento operoso.

Per i **fabbricati** il calcolo dell'imposta si effettua a partire dalla rendita catastale, rivalutata del 5%, e successivamente moltiplicata per il **coefficiente** relativo alla categoria interessata:

| | |
|--|-----|
| fabbricati appartenenti alla cat. A (escluso A/10) ed alle categorie C/2, C/6 e C/7 fabbricati | 160 |
| appartenenti alla cat. B ed alle categorie C/3, C/4 e C/5 | 140 |
| fabbricati appartenenti alla cat. A/10 e D/5 | 80 |
| fabbricati appartenenti alla cat. D (escluso D/5) | 65 |
| fabbricati appartenenti alla cat. C/1 | 55 |

Per i **terreni agricoli** (non posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP) il reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25%, va moltiplicato per il coefficiente 135.

Sul valore dell'immobile così ottenuto va poi applicata la corrispondente aliquota d'imposta deliberata dal Comune deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 31.05.2022.

ALIQUOTE E DETRAZIONI

Per l'anno 2022 il Comune ha deliberato le seguenti aliquote e detrazioni d'imposta (deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 31.05.2022):

| Tipologia imponibile | Aliquota IMU 2022 |
|--|-------------------|
| abitazione principale appartenente alla categoria catastale A/1, A/8 ed A/9 e relative pertinenze (un C/2, un C/6, un C/7) con detrazione di € 200,00 | 0,60% |
| abitazione principale non appartenente alla categoria catastale A/1, A/8 ed A/9 e relative pertinenze (un C/2, un C/6, un C/7) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, incluse quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari, per questi ultimi anche in assenza di residenza anagrafica; fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22/06/2008 del Ministro delle infrastrutture, adibiti ad abitazione principale; casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, a soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso; un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle forze armate e alle forze di polizia ad ordinamento civile e militare, nonché al personale del corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del Decreto Legislativo 19/05/2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica; 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 - l'agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare; | esclusa da imu |
| Fabbricati rurali ad uso strumentale | 0,10% |
| Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale condizione e non siano in ogni caso locati | Esenti |
| Terreni agricoli | 1,06% |
| Terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del d. lgs. 99/04 iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1 co. 3 del D. lgs. 99/04 | Esenti |
| Terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina (rif. Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/06/1993) | Esenti |
| Altri fabbricati | 1,06% |
| Aree fabbricabili | 1,06% |

Per **suddividere l'imposta in base alla quota di possesso**, ciascun contitolare deve prima calcolare l'imposta dovuta per l'intero immobile, applicando l'aliquota prevista nel suo caso e poi calcolare l'importo dovuto in proporzione alla quota posseduta. Per **suddividere invece l'imposta in base al periodo di possesso**, il proprietario deve prima calcolare l'imposta dovuta per l'intero anno, applicando l'aliquota prevista nel suo caso, poi dividere il risultato per 12 e, infine, moltiplicarlo per il numero dei mesi di possesso dell'immobile. **E' computato per intero**, anche ai fini agevolativi, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno **15 giorni**.

In caso di **decesso del soggetto passivo** nel corso dell'anno, il pagamento dell'IMU va effettuato:

- per il periodo precedente alla data del decesso - a nome del defunto, a cura di uno degli eredi;
- per il periodo successivo alla data del decesso - a proprio nome, dal coniuge superstite, ovvero dall'usufruttuario, ovvero, in mancanza di questi, dagli eredi ciascuno per la propria quota di possesso.

REGOLAMENTO COMUNALE

Con deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n. 16 del 07/07/2020 è stato approvato il **REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

I contribuenti che non dovessero aver versato o dovessero aver versato in modo non corretto il tributo, possono regolarizzare i pagamenti non effettuati mediante l'istituto del "**ravvedimento operoso**" con il pagamento di una sanzione più favorevole (al massimo il 5%) rispetto a quella più onerosa (prevista al 30%) che sarebbe invece irrogata dall'ufficio in sede di accertamento del tributo.

Con l'emanazione del DL 124/19 convertito in Legge 157/19 (cd. decreto fiscale 2020) l'istituto del ravvedimento operoso è stato esteso anche per gli Enti Locali (cd. **ravvedimento lunghissimo**), affinché i contribuenti possano **sanare violazioni commesse fino a 5 anni prima**, pagando una sanzione massima fino ad 1/6 del minimo (5%). Affinché si possa accedere a tale istituto è comunque necessario che la violazione non sia stata constatata con atti di accertamento e non siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di controllo (ad es. invio di questionari) da parte dell'Ente.

DICHIARAZIONE IMU

Con Decreto Direttoriale del Ministero delle Finanze 29 luglio 2022 è stato approvato il nuovo modello di dichiarazione IMU da utilizzare nei soli casi in cui siano intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, avvenute a partire dall'anno 2021, che non siano conosciute o conoscibili. Il termine di presentazione della dichiarazione per l'anno d'imposta 2021 è stato posticipato al 31/12/2022.

Gli enti non commerciali devono presentare la dichiarazione 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. Il modello di dichiarazione è approvato con DM del Ministro dell'Economia e delle Finanze. La dichiarazione deve essere presentata ogni anno. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al secondo periodo, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al DM Economia e Finanze 26 giugno 2014 (il modello e le istruzioni sono scaricabili dalla pagina imu del sito comunale