



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2024

ALIQUOTE

Per l'anno 2024 l'amministrazione non ha deliberato nessuna variazione di aliquote; si confermano quindi le aliquote approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 15 giugno 2020:

- 1) aliquota per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, pari a **0,6 per cento** e detrazione di euro 200,00. Le altre abitazioni principali sono esenti da IMU;
- 2) aliquota pari a **0,6 per cento** per gli alloggi regolarmente assegnati dall'ACER;
- 3) aliquota pari a **0,1 per cento** per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto legge n.557 del 1993;
- 4) aliquota pari a **1,06 per cento** per gli immobili diversi da quelli di cui ai precedenti punti.

FABBRICATI MERCE

A decorrere dal 1° gennaio 2023 sono esenti i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. L'esenzione deve essere dichiarata attestando il possesso dei requisiti prescritti dalla norma (Art. 1, comma 769, Legge n. 160/2019).

DETRAZIONI

Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale (A/1, A/8, A/9) del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

COMODATI

Per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta (genitore/figlio) è riconosciuta una riduzione della base imponibile pari al 50% (art. 1, comma 747, lett. c, legge 160/2019). L'agevolazione spetta a condizione che il comodante risieda e dimori nel Comune di San Prospero, possieda al massimo due abitazioni non di lusso, che insistono sul territorio del Comune di San Prospero, di cui una utilizzata come propria abitazione principale e l'altra data in comodato al genitore/figlio che la utilizza come propria abitazione principale. Se si possiede una terza abitazione (in qualsiasi altro Comune), anche per una quota percentuale, l'agevolazione non spetta. La riduzione della base imponibile opera anche per **le pertinenze** dell'abitazione concessa in comodato, nei limiti di una sola pertinenza per categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

Per usufruire dell'agevolazione il contratto di comodato, scritto o verbale, deve essere registrato. Il contribuente è poi tenuto a presentare la dichiarazione IMU.

L'aliquota da utilizzare è pari a **1,06 per cento**.

Attenzione: la riduzione del 50% non si applica nel caso in cui comodatario e comodante siano comproprietari dell'abitazione concessa in comodato.

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta è dovuta con una riduzione del 25% (art. 1, comma 760, legge 160/2019). È necessario che il contratto di locazione riporti, nell'ipotesi in cui le parti non si siano avvalse delle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, l'attestazione sottoscritta da una delle organizzazioni di categoria.

I soggetti che concedono in locazione immobili a canone concordato dovranno presentare la dichiarazione IMU. L'aliquota da utilizzare è pari a **1,06 per cento**.

RIDUZIONE PER ABITAZIONE POSSEDUTA DA PENSIONATI NON RESIDENTI IN ITALIA

Art. 1, comma 48 della legge n. 178/2020 - **Riduzione dell'IMU pari al 50%** su un'unica 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'agevolazione si estende alle eventuali pertinenze dell'abitazione. Gli aventi diritto sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU.

IMMOBILI INAGIBILI SISMA

A decorrere dal 2022, per i fabbricati che risultano essere ancora inagibili/inabitabili a causa degli eventi sismici 2012 l'imposta è dovuta nella misura del 50%. Con riferimento alle principali casistiche si precisa:

- a) se l'immobile è ancora inagibile ed iscritto in catasto con rendita, l'IMU è dovuta con la riduzione dell'imposta del 50%, considerando la rendita catastale;
- b) se l'immobile è in corso di ristrutturazione, anche se accatastato con rendita, l'IMU va corrisposta considerando il valore dell'area fabbricabile;
- c) se l'immobile è stato accatastato in categoria F/2 e non sono in corso lavori di ristrutturazione, lo stesso è soggetto ad IMU come area fabbricabile

Sotto il profilo dichiarativo, si precisa che l'immobile inagibile, ma non oggetto di ristrutturazione, non deve essere dichiarato, in quanto l'inagibilità è già conosciuta dal Comune. Nei casi, invece, in cui l'immobile debba essere valorizzato come area fabbricabile, occorre presentare (nel 2025) la dichiarazione IMU con riferimento al valore venale dell'area.

VERSAMENTI

Il pagamento deve essere fatto dal soggetto passivo in proporzione alla quota e al periodo di possesso per l'anno stesso. Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta si esegue in due rate:

PRIMA RATA: ENTRO IL 17 GIUGNO 2024

SECONDA RATA: ENTRO IL 16 DICEMBRE 2024

L'imposta dovuta per l'anno in corso può essere versata in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 17 giugno.

L'imposta non si versa se l'importo complessivamente dovuto per l'anno è uguale o inferiore a € 12,00.

Esempio: IMU complessivamente dovuta uguale a € 18,00 (di cui € 7,00 in acconto e € 11,00 a saldo). Il versamento in acconto non deve essere effettuato, mentre col saldo si verserà l'intero importo pari a € 18,00. Il versamento dell'imposta dovuta al Comune e della quota riservata allo Stato deve avvenire, obbligatoriamente, avvalendosi del **modello F24**. Il versamento dell'imposta può avvenire presso gli istituti bancari e presso gli uffici postali siti nel territorio dello Stato. Il versamento dell'imposta con il modello F24 non prevede l'applicazione di commissioni.

Dal 2013 allo Stato va versata solamente l'IMU relativa ai fabbricati del gruppo catastale D calcolata con l'aliquota standard dello 0,76%, utilizzando il codice tributo 3925. La quota di competenza comunale, pari a 0,3% (1,06%-0,76%) deve essere versata utilizzando il nuovo codice tributo 3930.

Gli altri codici tributo da utilizzare nel modello F24 nella sezione IMU ed altri tributi locali sono:

Descrizione	IMU Comune	IMU Stato
IMU su abitazione principale e relative pertinenze	3912	
IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	
IMU per i terreni agricoli o incolti	3914	
IMU per le aree fabbricabili	3916	
IMU per gli altri fabbricati	3918	
IMU fabbricati D	3930	3925

Si ricorda che il **codice ente** da indicare nell'apposito campo è, per il **Comune di San Prospero, I133**.

Il medesimo codice dovrà essere indicato anche con riferimento alla quota d'imposta dovuta allo Stato, ciò al fine di localizzare gli immobili cui si riferisce il versamento di competenza erariale.

L'importo da versare **per ogni singolo rigo del modello F24 deve essere arrotondato all'euro** con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare nel rigo F24: 118,49 euro diventa 118,00 euro; totale da versare nel rigo F24: 118,50 euro diventa 119,00 euro).

E' possibile calcolare l'IMU e stampare il mod. F24 accedendo al link:

<https://www.comuneweb.it/egov/SanProspero/Calcolo.html>

DICHIARAZIONE IMU ANNO 2023 – da presentare entro il 1° Luglio 2024

Con decreto ministeriale 24 aprile 2024 sono stati approvati i nuovi modelli di dichiarazione IMU e IMU Enti non commerciali, con le relative istruzioni, scaricabili al link [Dipartimento Finanze - D.M. del 24 aprile 2024](#), oppure dal sito web del Comune di San Prospero.

La dichiarazione IMU non deve essere presentata quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta municipale propria dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI).

Il MUI è il modello che i notai utilizzano per effettuare, con procedure telematiche, la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili.

Occorre invece presentare la dichiarazione IMU quando le informazioni necessarie per la gestione dell'imposta non siano ricavabili dal MUI o quando gli immobili sono stati oggetto di atti per i quali il MUI non è stato utilizzato. Inoltre, è necessario presentare la dichiarazione nei casi in cui le informazioni pur possedute dal Comune o da altri enti non sono trattabili in forma massiva.

CASISTICA RICORRENTE

- **Abitazione principale (solo A/1, A/8 e A/9)**

- Se l'immobile cessa o diventa abitazione principale del soggetto passivo, questo non deve essere dichiarato se vi è **coincidenza tra dimora abituale e residenza anagrafica**. Infatti, si ricorda che **nell'IMU l'abitazione principale è quella dove il soggetto passivo ha sia la residenza che la dimora abituale**;

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 209 depositata in data 13 ottobre 2022, ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 1, comma 741, lettera b) della legge 27 dicembre 2019 n. 160, nella parte in cui richiedeva che nell'abitazione principale, oltre al possessore, dovessero avere la dimora abituale e la residenza anagrafica anche i componenti del suo nucleo familiare. L'esenzione IMU per l'immobile, in cui il contribuente ha la residenza anagrafica e l'effettiva dimora abituale, spetta pertanto a prescindere dal luogo di residenza del coniuge.

- **Pertinenze (solo di A/1, A/8 e A/9)**

- Le pertinenze dell'abitazione principale **non vanno dichiarate**. La normativa pone vincoli al numero di pertinenze, ovvero possono considerarsi tali una per ognuna delle categorie C/2, C/6 e C/7. Se unitamente all'abitazione è accatastata anche una pertinenza, come una soffitta o una cantina che andrebbero accatastate in categoria C/2, ed il contribuente possiede un'altra pertinenza di categoria C/2 accatastata separatamente, questa non può considerarsi pertinenza dell'abitazione principale e conseguentemente andrà dichiarata e sarà soggetta all'aliquota ordinaria.
- I C/2, C/6 e C/7 che non sono destinati a pertinenza, ovvero quelli che pur destinati a pertinenza eccedono i limiti di cui al punto precedente (come nel caso di due C/6 destinati a pertinenza) devono essere sempre dichiarati.

- **Abitazioni locate o date in comodato registrato** per le quali si applica l'aliquota dell'1,06 per cento, non occorre presentare alcuna dichiarazione o comunicazione, salvo che non si acceda anche alla riduzione del

50 per cento della base imponibile (per i comodati) o alla riduzione del 25 per cento dell'imposta (per i canoni concordati), nel qual caso occorre presentare la dichiarazione.

- **Abitazione assegnata, con provvedimento del giudice, al genitore affidatario dei figli minori e dei figli maggiorenni portatori di handicap grave.** In tale ipotesi il Comune non è a conoscenza del provvedimento del giudice: la dichiarazione va quindi presentata.
- **Immobili posseduti da anziani o disabili che hanno acquisito la residenza in istituti di ricovero o sanitari.** La dichiarazione deve essere presentata solo se si possiedono più abitazioni, al fine di individuare l'abitazione principale. Il Comune ha deliberato di considerare l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o usufrutto, assimilata all'abitazione principale.
- **Immobili esenti.** In tutti i casi di esenzione, fatta eccezione per quella collegata alla categoria catastale E, la dichiarazione IMU va sempre presentata.
- **Immobili esenti, ma utilizzati in modo promiscuo.** Nel caso di immobili utilizzati in modo promiscuo, ovvero in parte per lo svolgimento in modo non commerciale di una delle attività elencate nell'articolo 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n. 504/1992, ed in parte per attività commerciale, occorre calcolare la parte soggetta ad IMU seguendo i criteri stabiliti nel DM n.200/2012 ed occorre presentare la dichiarazione IMU/TASI ENC.
- **La dichiarazione deve essere presentata anche nei seguenti casi:**
 - il fabbricato inagibile, ritorna ad essere agibile/abitabile;
 - il terreno agricolo ha diritto all'esenzione in quanto posseduto da coltivatore diretto o da imprenditore agricolo professionale;
 - l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria;
 - risoluzione del contratto di leasing, anche nell'ipotesi di mancata riconsegna del fabbricato;
 - l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
 - l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile;
 - il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;
 - l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
 - il valore dell'area fabbricabile è variato (in aumento o diminuzione) rispetto a quello dell'anno precedente;
 - si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori);
 - è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto, non dichiarata in Catasto;
 - è intervenuta la "fusione fiscale" di due unità abitative;
 - per il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, valorizzato a scritture contabili, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
 - l'immobile è stato oggetto in catasto di dichiarazione di nuova costruzione ovvero di variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso (DOC-FA);
 - l'immobile è di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
 - le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma;
 - l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione;
 - l'immobile è stato oggetto di vendita all'asta giudiziaria;
 - l'immobile è stato oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini del calcolo dell'imposta. I modelli di dichiarazione sono disponibili presso il Servizio Tributi e sul sito web:

<https://www.unioneareanord.mo.it/servizi/tributi-finanze-e-contravvenzioni/imu-imposta-municipale-propria>

La dichiarazione deve essere consegnata direttamente al Comune di San Prospero, il quale rilascia apposita ricevuta.

La dichiarazione può anche essere spedita in busta chiusa, a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, riportando sulla busta la dicitura “Dichiarazione IMU” e con l’indicazione dell’anno di riferimento.

In tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all’ufficio postale.

La spedizione può essere effettuata anche dall’estero, a mezzo lettera raccomandata o altro equivalente, dal quale risulti con certezza la data di spedizione.

La dichiarazione può essere inviata anche telematicamente a mezzo posta certificata all’indirizzo ufficiotributi.unione@pec.it
comunesanprospero@cert.comune.sanprospero.mo.it

Può inoltre essere inviata per via telematica, all’Agenzia delle Entrate, tramite un intermediario abilitato ai sensi dell’art. 3, comma 3, D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322 e successive modificazioni.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al Servizio Tributi del Comune di San Prospero (Tel. 0535/621480, 0535/621515 tributi@comune.sanprospero.mo.it). Si riceve il pubblico su appuntamento.