



COMUNE DI MALCESINE (VR)

SERVIZIO TRIBUTI

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU ANNO 2022

A decorrere dal 1 gennaio 2020 la "nuova" IMU è disciplinata dalla Legge 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) che ha abolito la IUC ad eccezione delle disposizioni relative alla TARI. L'IMU è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783. **La TASI è stata accorpata con l'IMU.**

QUANTO SI PAGA: l'IMU si paga in proporzione alla quota ed ai mesi di possesso degli immobili. Per calcolare l'importo dovuto è possibile usare il **CALCOLATORE online** sul sito del Comune o contattare l'ufficio tributi inviando una mail: tributi@comunemalcesine.it.

L'importo minimo annuo del versamento è di € 12,00.

QUANDO SI PAGA (art. 1 comma 762 L. 160/2019):

- In acconto (50% dell'intera annualità) od in un'unica soluzione entro il 16 GIUGNO 2022
- A saldo e conguaglio entro il 16 DICEMBRE 2022

ALIQUOTE IMU 2022

TIPOLOGIA DI ALIQUOTE	ANNO 2022	COD. TRIBUTO
Abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7)	0,40% e detrazione € 200,00	3912
Unità abitativa (fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) concessa con comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado, che la utilizzano come abitazione principale (sono incluse le pertinenze nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7) con <u>abbattimento al 50% della base imponibile</u> , a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio 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 7,10 per mille abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.	0,46%	3918
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,1%	3913
Fabbricati costruiti dall'impresa costruttrice di vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (beni merce)	0,1%	
Aree fabbricabili	0,82%	3916
Fabbricati classificati nella categoria D ad eccezione della categoria D10 - aliquota base 0,76 % a favore dello Stato e 0,06% a favore del Comune.	0,82%	3925 quota stato 3930 quota comune
Aliquota altri fabbricati - da applicarsi a tutti gli immobili per cui non è prevista specifica aliquota diversi di quelli di cui ai punti precedenti	0,82%	3918

COME SI PAGA: Con modello F24 utilizzando i codici tributo specificati nel prospetto aliquote ed il codice Ente del Comune di Malcesine **E848**. Il comma 743 della legge 160/2019 dispone 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".

BASE IMPONIBILE: la base imponibile IMU è calcolata applicando per i fabbricati i seguenti moltiplicatori all'ammontare della rendita catastale rivalutata del 5%:

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (escluso A/10) - C/2 - C/6 - C/7	160
B - C/3 - C/4 - C/5	140
A/10 - D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

ESEMPIO DI CALCOLO:



Abitazione categoria A/2 rendita € 500,00

Base imponibile (IMU) € 500,00 +5% = € 525,00 x 160 (moltiplicatore categoria A) = € 84.000

IMU 2021 € 84.000 x 0,82% aliquota = € 689,00 (€ 345,00 in acconto ed € 344,00 a saldo).



Negozi commerciale C/1 rendita € 1.500,00

Base imponibile (IMU) € 1.500,00 + 5% = € 1.575,00 x 55 (moltiplicatore categoria C) = € 86.625,00

IMU 2021 € 86.625,00 x 0,82% = € 710 (€ 355,00 in acconto ed € 355,00 a saldo).

NOVITA' 2022

- I *beni-merce*, cioè quei fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati tornano dal 1° gennaio 2022 ad essere esenti IMU;
- È stata introdotta una modifica alla lettera b) comma 741 della Legge 160/2019 che disciplina le agevolazioni IMU per l'abitazione principale nell'ipotesi in cui i componenti del medesimo nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in **immobili diversi** siti nello **stesso Comune** o in **Comuni diversi**. Tale modifica precisa che l'agevolazione vale per un solo immobile per nucleo familiare scelto dai componenti del nucleo familiare (che devono presentare dichiarazione IMU su modello ministeriale barrando il campo relativo all'esenzione e riportando nelle annotazioni la seguente frase: "Abitazione principale scelta dal nucleo familiare ex art. 1, comma 741, lett b) della Legge 160/2019");
- Riduzione IMU residenti all'Estero: il comma 743 della legge di bilancio 2022, limitatamente all'anno 2022, riduce ulteriormente l'IMU a favore dei titolari di

un'unica abitazione (non locata o data in comodato gratuito) posseduta da soggetti non residenti nel territorio dello Stato, che beneficiano di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia. Tale comma prevede, per il solo anno 2022, che l'IMU a favore di questi soggetti sia ridotta al 37,5% (invece che al 50%);

CHI PAGA (art. 1 comma 743 L. 160/2019):

- proprietari di fabbricati;
- proprietari di aree edificabili;
- titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie su fabbricati ed aree fabbricabili;
- in caso di successione, il coniuge superstite diviene titolare per legge (art. 540 del Codice Civile) del diritto di abitazione sull'immobile di residenza coniugale, seppure in presenza di altri eredi. Per cui l'immobile, fintanto che vi permane la residenza anagrafica del coniuge superstite, deve essere considerato abitazione principale con conseguente esenzione dall'imposta, a meno che non si tratti di abitazione di categoria A/1, A/8 e A/9, con conseguente pagamento dell'IMU per intero applicando l'aliquota deliberata dal Comune e la detrazione di legge. In questa ultima ipotesi, il coniuge superstite deve presentare la "dichiarazione IMU".
- il locatario finanziario a decorrere dalla data di stipula del contratto di leasing e per tutta la durata del contratto;
- il concessionario di aree demaniali;
- se l'immobile è posseduto da più proprietari o titolari di diritti reali di godimento, l'imposta deve essere pagata da ciascuno in proporzione alle quote di possesso.

CHI E' ESENTE:

❖ abitazione principale e relative pertinenze (**eccetto gli immobili accatastati in categoria catastale A/1 - A/8- A/9**). 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 dimorano abitualmente e risiedono 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**. Se, dunque, i familiari (i componenti del "nucleo familiare") del contribuente hanno la residenza anagrafica in immobili diversi siti nello stesso Comune o in Comuni diversi hanno la facoltà di scegliere per quale immobile godere dell'agevolazione "abitazione principale". In tal caso deve presentarsi dichiarazione al fine di individuare l'immobile per il quale si intende fruire dell'agevolazione.

Per pertinenze si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (cantine), C/6 (box, garage e posti auto) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), nella misura massima di una pertinenza per ciascuna categoria catastale indicata, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo;

- ❖ i terreni agricoli da chiunque posseduti;
- ❖ 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. In assenza di provvedimento del giudice l'IMU viene assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie;

- ❖ l'unità immobiliare e le relative pertinenze posseduta a titolo di proprietà o usufrutto 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 o detenuta da soggetti terzi.

ESENZIONI IMU COVID-19 → ANNO 2022

Ai sensi dell'art. 78, comma 3 del D.L. 104/2020 convertito con modificazioni dalla Legge 126/2020 sono esenti dal versamento dell'IMU per tutto l'anno 2022 (sia prima che seconda rata):

- a) 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;

COME COMUNICARE IL DIRITTO ALL'ESENZIONE

Ai sensi dell'art. 18 del Regolamento IMU adottato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 25 del 28.09.2020, per beneficiare dell'esenzione è necessario presentare la Dichiarazione IMU 2022 entro il 30/06/2023 nel seguente modo:

- indicando i riferimenti catastali dell'immobile per il quale si è usufruito dell'esenzione;
- barrando la casella esente ed indicando il periodo di esenzione;
- riportando, nelle annotazioni, **la partita IVA ed il codice ATECO dell'attività svolta.**

COMODATO D'USO: ai sensi dell'art. 1, comma 747, della Legge n. 160/2019, è prevista la riduzione del 50% della base imponibile IMU (quindi non l'esenzione) per le unità immobiliari – fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1 – A/8 – A/9 - concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (**genitore/figlio**) che le utilizzano come propria abitazione di residenza principale. Per l'anno 2022 continua ad essere valida l'aliquota agevolata dello 0,46%. L'agevolazione vale per una sola abitazione data in comodato.

Requisiti:

1. il comodante deve risiedere e dimorare abitualmente nello stesso Comune;
2. il comodante non deve possedere altri immobili (ad uso abitativo) in Italia, ad eccezione per una sola ulteriore abitazione posta nello stesso Comune dell'immobile concesso in comodato, la quale sia adibita a propria abitazione principale di residenza (escluse le categorie catastali A/1 – A/8 – A/9);
3. il contratto di comodato deve essere registrato;
4. il soggetto passivo deve presentare dichiarazione IMU all'Ufficio tributi. La stessa ha affetto dalla data di presentazione (non è retroattiva). Per i contratti stipulati sotto la vigenza dell'ICI la dichiarazione va ripresentata.
5. Dal 2019 in caso di morte del comodatario, il beneficio si estende al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

OBBLIGO DI DICHIARAZIONE si elencano i casi più ricorrenti:

- Aree fabbricabili: inizio possesso, variazione che incidano sul valore/base imponibile;
- Immobili in locazione finanziaria (leasing);
- Immobili demaniali in concessione;
- Fabbricati posseduti dall'impresa costruttrice e destinati alla vendita, purché non locati (fabbricati merce);
- Concessione in comodato d'uso dell'abitazione a favore dei parenti in linea retta

- di 1° grado;
- Abitazione principale e pertinenze: nel caso in cui il contribuente posseda più abitazioni (appartamenti) al medesimo indirizzo oppure abbia più pertinenze e solo alcune di esse possano fruire dell'agevolazione;
 - Inagibilità dell'immobile;
 - Fabbricati d'interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004.

TERMINI DI PRESENTAZIONE DICHIARAZIONI IMU 2022

Per variazioni intervenute nell'anno **2022** la presentazione della dichiarazione IMU attraverso apposito modello ministeriale deve avvenire **entro il 30/06/2023** (art. 1 comma 769 L. 160/2019).

Malcesine, 08.02.2022

Servizio Tributi
Comune di Malcesine