



COMUNE DI ATENA LUCANA

(Provincia di Salerno)

Viale Kennedy, 2
84030 Atena Lucana (SA)

Tel. 097576001 - Fax 0975 76022 - Web: www.comune.atenalucana.sa.it - Pec: prot.atena@asmepec.it - C/F: 83002560650

P.O. Area Economico-Finanziaria

Servizio Tributi

I. M. U. anno 2022 (aggiornamento)

NOTA INFORMATIVA PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

La legge di bilancio 2020 (Legge n. 160/2019) ha previsto a decorrere dal 1° gennaio 2020 l'abolizione dell'Imposta unica comunale (IUC) nelle sue componenti relative all'Imposta municipale propria (IMU) ed al Tributo sui servizi indivisibili (TASI), e l'unificazione delle due imposte, e quindi delle relative aliquote, nella nuova IMU. Restano, invece, confermate le disposizioni relative alla Tassa sui rifiuti (TARI).

Soggetti Passivi IMU:

- a) il proprietario di immobili a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- b) il titolare di altro diritto reale sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione, *enfiteusi*, superficie);
- c) il concessionario di aree demaniali;
- d) il locatario solo in caso di contratto di locazione finanziaria, anche per gli immobili da costruire o in corso di costruzione oggetto della locazione finanziaria;
- e) in generale, tutti i soggetti passivi ex ICI;

anche se non residenti nel territorio dello Stato e se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.

Immobili oggetto di imposizione:

- a) *Fabbricato adibito ad abitazione principale (c.d. prima casa) solo se rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e le pertinenze della stessa;*
- b) Altri Fabbricati;
- c) Aree fabbricabili;
- d) Terreni agricoli: ESENTI dal 01.01.2016

ALIQUOTE DI IMPOSTA

Confermate le aliquote già in vigore per l'anno 2021 per IMU ed ex TASI, ai sensi dell'art. 1, commi da 739 a 783 della Legge, n. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020)

TIPO CESPITE	Aliquota ‰
Abitazione principale e relative pertinenze (solo per fabbricati appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9)	5,00 per mille
Altri immobili	9,10 per mille (7,60 ‰ vecchia IMU + 1,50‰ ex TASI)
Aree edificabili	8,60 per mille (7,60 ‰ vecchia IMU + 1,00‰ ex TASI)
Terreni agricoli	esenti (Comune montano come da circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993)
Fabbricati rurali strumentali	0,00% (legge n. 160/2019, art.1, comma 750)
Fabbricati destinati alla vendita (c.d. Fabbricati merce) ¹	Esenti dal 01.01.2022 finchè permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (legge n. 160/2019, art.1, comma 751)
Immobili produttivi (classificati nel gruppo catastale categoria D ad eccezione categoria D/10) - gettito dello Stato	9,10 per mille (7,60 ‰ vecchia IMU + 1,50‰ ex TASI)

Per i fabbricati rurali ad uso strumentale² posseduti da **coltivatori diretti** (CD) e da **imprenditori agricoli professionali** (IAP) di cui all'art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola anche nel caso in cui gli stessi siano stati concessi in affitto o comodato ad altrettanti IAP e CD, sempre iscritti alla previdenza agricola, la norma prevede un'aliquota dello 0,1% (legge n. 160/2019, art.1, comma 750).

L'aliquota stabilita da questo Comune per tali cespiti è zero.

Si rammenta che la quota di gettito IMU derivante dagli immobili a uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato con l'aliquota standard del 7,6 per mille (come nel nostro caso) è interamente di spettanza dello Stato (cod. tributo 3925).

Determinazione della base imponibile dei fabbricati

Categoria catastale	Rivalutazione Rendita Catastale	Moltiplicatore IMU anno 2022	Moltiplicatore ex ICI	Ente a cui va il gettito del tributo
A (escluso A/10)	5%	160	100	<i>COMUNE</i>
C/2, C/6 e C/7	5%	160	100	
B	5%	140	140	
C/3, C/4 e C/5	5%	140	100	
A/10	5%	80	50	
D (escluso D/5)	5%	65	50	<i>STATO</i>
D/5	5%	80	50	
C/1	5%	55	34	<i>COMUNE</i>
E	ESCLUSI	ESCLUSI	<i>ESCLUSI</i>	

DEFINIZIONE E REGIME DELL' ABITAZIONE PRINCIPALE

(solo fabbricati appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9)

Ai fini dell'applicazione dell'IMU, per abitazione principale si intende l'unica unità immobiliare il cui possessore ed il suo nucleo familiare dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Nel caso in cui il contribuente dimori e risieda in una casa composta da più unità immobiliari queste vanno assoggettate separatamente all' IMU ciascuna per la propria rendita

¹ Per fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. immobili merce), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati l'aliquota è quella della ex TASI (1‰) . Può beneficiare di tale aliquota ridotta il costruttore, cioè al soggetto titolare del permesso di costruzione del fabbricato e non ad altri. Inoltre, l'agevolazione scatta quando il fabbricato è ultimato, quindi accatastato. Sino a tale momento l'imposta municipale è comunque dovuta sul valore venale dell'area di sedime. Per beneficiare della aliquota dell' 1 ‰ occorre presentare al Comune apposita dichiarazione pena la decadenza dalla esenzione (art. 2, comma 5-bis, D.L. n. 102/2013; Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 7/DF del 6 novembre 2020)

² I fabbricati rurali ad uso strumentale sono quelle unità immobiliari per le quali ricorrono i requisiti della **ruralità** ai sensi dell'art. 9 del D.L. n. 557/1993 (conv. L. n. 133/1994) e ss. mm. ii., anche se iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati

e solo per una di tale unità è dovuta l'IMU come abitazione principale. Nel caso in cui i coniugi abbiano stabilito la residenza in due unità immobiliari diverse ricadenti nello stesso comune, la detrazione si applica per una sola unità immobiliare.

Sono **assimilati all'abitazione principale** i seguenti fabbricati:

- l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da persone **anziane 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. Ai fini del periodo precedente, si considerano anziani le persone fisiche di età superiore a 70 (settanta) anni e disabili quelle con disabilità riconosciuta del 100 % (cento per cento);

- **l'unità immobiliare e relative pertinenze concessa in uso gratuito (comodato) ai parenti in linea retta entro il primo grado.** Per tale circostanza le impostazioni valide per gli anni precedenti sono completamente eliminate e viene introdotta una sola forma di comodato gratuito con **riduzione del 50%** della base imponibile. Si tratta di una impostazione molto restrittiva introdotta dalla Legge di Stabilità 2016 (L. n. 208/2015) in quanto limita le possibilità del **comodato gratuito** alla ricorrenza delle seguenti condizioni: a) si deve essere proprietari di un solo immobile oppure di 2 immobili ma in tal caso uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario (comodante); b) l'immobile (o i due immobili) sia presente nello stesso comune dove si ha la residenza e la dimora abituale sia per il comodante che per il comodatario; c) il contratto di comodato deve essere registrato. Sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (Cat, A1, A8 e A9)³. Durante Telefisco 2016 è stato anche specificato che la riduzione si applica anche agli immobili storici che già beneficiano di riduzione del 50% e quindi in caso di comodato gratuito di un immobile storico si avrebbe una base imponibile ridotta al 25%.

6. Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono le unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio della stessa, purché esclusivamente classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali innanzi indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

DETRAZIONI SOLO PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

Detrazione per abitazione principale (fabbricati categ. A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze) € 200,00 rapportata ad anno.

VALORI DELLE AREE EDIFICABILI

Per le **Aree Fabbricabili**, così come definite dalla Legge n. 248/2005 e dall'art. 36, comma 2, della Legge n. 248/2006 (conversione in legge del Decreto Legge n. 223/2006 c.d. decreto Visco-Bersani) con riferimento al vigente Piano Regolatore Generale del Comune, vengono confermati, fino a nuova diversa disposizione amministrativa, anche per l'anno 2022 i seguenti i valori:

ZONE	DESCRIZIONE SINTETICA DELLE ZONE	VALORE al mq (in Euro)
BS	di conservazione vecchio tessuto urbanistico edilizio	(*)
B 219	di reinsediamento fabbricati demoliti o da ricostruire fuori sito	(*)
C1	lottizzazione convenzionata	20,00
C 167	PEEP lottizzazione convenzionata	15,00
D1	produttiva ristrutturazione e completamento	20,00
D2	produttiva di reinsediamento ed espansione	20,00
D3	per depositi carburante, aree rifornimento, scassi e attività di interesse comunale.	19,00
D4	coltivazione cave	6,00
D5	commerciale, direzionale, mercati e fiere	26,00
D6	strutture produttive a carattere sovra-comunale	14,00
F	aree per spazi ed attrezzature di interesse comprensoriali e sportive	8,00

(*) LE AREE RICADENTI NELLE ZONE B NON SONO ASSOGGETTE AD I. M. U.

³ A tal proposito il MEF ha pubblicato la Circolare n. 1/DF del 17.02.2016, in cui chiarisce i requisiti, i dettagli e l'applicazione del Comodato gratuito con riduzione del 50% della base imponibile.

COEFFICIENTE PEREQUATIVO (k) PER LE AREE INFERIORI AL**LOTTO MINIMO EDIFICABILE (Tranne che per le aree ricadenti nelle zone D3 e D5)**

$$k = \frac{\text{Superficie Posseduta in Zona Edificabile}}{\text{Superficie Lotto Minimo previsto per la zona}} \quad \text{Con } k < 1$$

$$\square \quad (I_t) \text{ Imposta teorica} = \text{Valore unitario} * \text{mq} * 0,00760$$

$$0,0076 = 7,60 \text{‰ (aliquota IMU)}$$

$$\square \quad (I_{eff}) \text{ Imposta effettiva o dovuta} = \text{Imposta teorica} * k$$

$$\text{Per } k \geq 1 \Rightarrow I_t = I_{eff}$$

Per le sole aree ricadenti nelle **Zone D3** (depositi carburante, aree rifornimento, scassi e attività di interesse comunale) e **D5** (commerciale, direzionale, mercati e fiere) non essendo previsto in PRG un lotto minimo per edificare, l'imposta dovuta è pari ad ¼ (25%) dell'imposta teorica.

Esempio: proprietà di un area avente superficie di mq 2000 in zona D5 $\Rightarrow 2000 \times 26 \times 0,006 \times 0,25 = \text{€. } 78,00$

TERMINI E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Alla *home page* del sito ufficiale internet di questo Comune www.comune.atenalucana.sa.it è disponibile un'applicazione denominata "Calcolo IMU" (i link per il calcolo sono i seguenti: <http://www.riscotel.it/calcimu/comuni/calcimu.html?comune=A484>; <http://www.amministrazionicomunali.it/>) che consente di effettuare il calcolo dell'imposta nonché la compilazione e stampa automatica della delega di pagamento Mod. F24.

Acconto: Il pagamento dell'acconto del 16 giugno 2022 deve essere determinato sulla base delle aliquote e detrazioni di legge.

Saldo: Entro il 16 dicembre 2022 i contribuenti dovranno effettuare il pagamento a saldo e/o conguaglio dell'imposta dovuta sulla base delle decisioni adottate Comune .

Il saldo, con l'eventuale conguaglio, dovrà essere versato entro il 16 dicembre 2022. In caso di ravvedimento per i tardivi od omessi versamenti dell'Imu, le sanzioni e gli interessi dovranno essere versati unitamente all'imposta dovuta. IL PAGAMENTO POTRA' ESSERE EFFETTUATO A MEZZO DI APPOSITO **MODELLO F24** DA RITIRARE PRESSO SPORTELLI BANCARI O POSTALI O DA SCARICARE SU APPOSITI SITI INTERNET GRATUITAMENTE OPPURE SUL SITO WEB ISTITUZIONALE DEL COMUNE DI ATENA LUCANA www.comune.atenalucana.sa.it "Calcolo IMU" e generazione Mod. F24 oppure sui link: <http://www.amministrazionicomunali.it/>

Codici tributo per il pagamento dell'IMU con il modello F24
(Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 35/E /2012)*

Tipologia immobili	Codice IMU per quota Comune
Abitazione principale	3912
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913
Aree fabbricabili	3916
Altri fabbricati	3918
INTERESSI DA ACCERTAMENTO	3923
SANZIONI DA ACCERTAMENTO	3924

Codice Catastale del Comune: **A 4 8 4** * 3925 è il Codice Tributo imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "categoria D" – IMU DOVUTA ALLO STATO

Casi di non applicabilità della riduzione 50% per abitazione principale in comodato:

- se si possiedono 3 (o più) immobili ad uso abitativo (per intero o in percentuale) non si può applicare la riduzione;
- ~~se i due immobili ad uso abitativo si trovano in due comuni diversi non si può applicare la riduzione.~~ **La Corte costituzionale, con la sentenza n. 209 depositata il 13 ottobre 2022, ha cambiato le regole per l'esenzione IMU per l'abitazione principale. Ha stabilito che, ai fini dell'esenzione 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". Non c'è più il riferimento al nucleo familiare.**
- se si risiede nel Comune A e l'immobile è situato nel Comune B (diverso dal Comune A) non si può applicare la riduzione;
- se si risiede all'estero non si può applicare la riduzione;
- se l'immobile dato in comodato non viene utilizzato come abitazione principale del comodatario non si può applicare la riduzione;
- se il comodato è tra nonni e nipoti non si può applicare la riduzione;

Il comodato è, quindi, possibile solo tra figli e genitori. Sono esclusi comodati tra parenti al di fuori del primo grado.

Il comodatario deve usare l'immobile in comodato come sua abitazione principale quindi deve avere la residenza e l'abituale dimora nell'immobile avuto in comodato.

Il contratto di comodato deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non vale nessuna scrittura privata o altra forma/dichiarazione di concessione del comodato.

Per i contratti di comodato verbali il MEF, con nota prot. n. 2472 del 29.01.2016 (che si consiglia di leggere per ulteriori dettagli), ha chiarito che devono essere registrati entro il 1° Marzo per poter beneficiare della riduzione del 50% dal 1° gennaio 2016.

La registrazione del **contratto verbale** prevede il versamento di Euro 200,00 (imposta di registro). Non sono richiesti bolli non essendoci contratto scritto.

Inoltre un contratto registrato ha valore dal giorno indicato dal contratto e quindi se dalla data di stipula del contratto il comodato si è protratto per almeno quindici giorni del mese, il mese in questione è considerato per intero ai fini della riduzione. Se invece il comodato si è protratto per meno di 15 giorni nel mese, il beneficio parte dal mese successivo.

Esempi di contratto scritto e registrato:

- contratto con data 1° gennaio e registrato il 20 gennaio: la riduzione vale dal 1° gennaio;

- contratto con data 16 gennaio e registrazione entro il 5 febbraio: la riduzione parte sempre dal 1° gennaio;
- contratto con data 20 gennaio e registrazione entro l'8 febbraio: la riduzione parte dal 1° febbraio.

N O T A

Si informano i signori contribuenti, infine, che il Consiglio Comunale nella seduta del 13.10.2014 con delibera n. 28 ha adottato il Regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale (IUC) contenente anche la disciplina per l'applicazione dell' IMU. Il regolamento è disponibile, oltre che presso gli uffici dell'ente, sul sito internet del Comune (www.comune.atenalucana.sa.it), sul sito del Ministero dell'economia e delle finanze "<http://www.finanze.it/dipartimentopolitichefiscali>" accedendo al link "fiscalità locale" e sul sito <http://www.amministrazionicomunali.it/>

Per ulteriori informazioni si invita a prendere visione di tale regolamento.

RIFERIMENTI E CONTATTI

- ❑ Funzionario Responsabile del tributo: dott. Daniele Padovani;
- ❑ Web: www.comune.atenalucana.sa.it

E-mail: ufficiotributi@comune.atenalucana.sa.it;

Pec: tributi.atena@asmepec.it;

Tel. 0975 76001 - Fax 0975 76022

L'ufficio osserverà il seguente orario di apertura al pubblico:

- **Martedì ore 9.00-13.00**
- **Giovedì ore 9.30 - 13.00 e 16.00 - 18.00**

Atena L., 01-12-2022

F.to Il Responsabile Area Finanziaria

Dott. Daniele Padovani