

IMU 2024 ISTRUZIONI

dal 1 gennaio 2020 entra in vigore la nuova IMU che è disciplinata dai commi da 739 a 783 dell'art.1 della legge n.160 del 27/12/2019

Il comune non ha adottato nuove aliquote per l'anno 2024 e pertanto sono confermate aliquote dell'anno 2023:

- Abitazione principale e relative pertinenze: 0,60 %. (tale fattispecie si applica alle abitazioni principale classificate e classificabili nelle categorie catastali A01, A08 ed A09)
- Aliquota ordinaria: 0,93%
- Aliquota abitazioni date in comodato gratuito(legge 28 dicembre 2015, n.208, comma 10, art.1) :0,93%
- Aliquota per fabbricati classificati o classificabili nella categoria catastale C1, C3, D, ad esclusione delle categorie D10, D5: 0,90%
- Aliquota per fabbricati classificati o classificabili nella categoria catastale D5: 1,06%
- Aliquota per fabbricati classificati o classificabili nella categoria catastale A, ad esclusione della categoria A10, concessi in locazione, con regolare contratto a soggetti che eleggono negli stessi la loro residenza anagrafica: 0,90%
- Aliquota per fabbricati classificati o classificabili nella categoria catastale A, ad esclusione della categoria A10, concessi locazione con canone concordato di cui alla legge 431/98 : 0,90%
- Aliquota per fabbricati classificati o classificabili nella categoria catastale A, ad esclusione della categoria A10, non occupati, cioè quelli nei quali non esistono soggetti residenti anagraficamente: 1,06 %
- Aliquota per i terreni edificabili di cui all'art.6 del regolamento comunale per la disciplina dell'imposta municipale propria: 1,06 %.
- I FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE di cui all'articolo 9 comma 3 bis del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 aliquota 0,00%

Dall'anno 2022 sono esenti i Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e che non siano in ogni caso, locati

PERMANE L'ESENZIONE PER LE ABITAZIONI PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE (con esclusione dei fabbricati classificati e classificabili nelle categorie catastali A01, A08 ed A09)

I TERRENI AGRICOLI(COMPRESO QUELLI INCOLTI) UBICATI NEL COMUNE DI VAIANO A decorrere dall'anno 2016 sono esenti IMU perché il Comune di Vaiano è presente come montano nella 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.

ABITAZIONI IN COMODATO

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile abitativo 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 abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23

SCHEMA.

- **IL COMODANTE (sotto passivo IMU)** deve possedere **UN SOLO IMMOBILE IN ITALIA** (da intendersi Abitazione compresa Pertinenze);
- **IL COMODANTE PUO' POSSEDERE ANCHE UN SOLO ALTRO IMMOBILE** (da intendersi Abitazione comprese Pertinenze), **A CONDIZIONE CHE LO STESSO SIA LA SUA ABITAZIONE PRINCIPALE;**
- **IL COMODANTE DEVE AVERE RESIDENZA E DIMORA NELLO STESSO COMUNE IN CUI È SITUATO L'IMMOBILE CONCESSO IN COMODATO;**
- **IL COMODATARIO** (colui al quale è stato dato in comodato il fabbricato) **DEVE AVERE RESIDENZA E DIMORA NELL 'IMMOBILE CONCESSO IN COMODATO;**
- **IL CONTRATTO DI COMODATO DEVE ESSERE REGISTRATO;**
- **SONO ESCLUSE** le abitazioni di lusso (Categorie catastali A1, A8 e A9). Non solo l'immobile concesso in comodato ma anche quello destinato dal comodante a propria residenza non deve essere classificato nelle suddette categorie catastali;
- **ATTESTAZIONE POSSESSO REQUISITI CON DICHIARAZIONE IMU**

ABITAZIONI LOCATE CON CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998 n°431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta del 25%.

Preme rimarcare che non è indispensabile, per il godimento delle agevolazioni fiscali la presenza del "visto" da parte delle stesse associazioni, a garanzia della conformità dell'atto alle novità recate dal decreto del Mit del 16 gennaio 2017(DM. 16/01/2017).

TERRENI EDIFICABILI

Con deliberazione G.C n°163 del 21/12/2018 il comune ha determinato a partire dal primo gennaio 2019 il valore venale di riferimento per l'applicazione dell'IMU

CHI deve pagare?

L'imposta deve essere pagata da tutti coloro che possiedono immobili (fabbricati, aree fabbricabili, terreni) a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie). Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto tenuto al versamento dell'imposta è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, l'imposta deve essere pagata da chi utilizza l'immobile (locatario finanziario) a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto di leasing.

QUANDO si deve pagare?

Il pagamento dell'IMU 2024 complessivamente dovuta deve avvenire in due rate:

- L'acconto entro il 16 giugno – il versamento sarà calcolato applicando le aliquote vigenti per l'anno 2023. Oppure le aliquote anno 2024 se approvate e pubblicate sul sito del ministero;
- il saldo entro il 16 dicembre – il versamento sarà calcolato a saldo per tutto l'anno, applicando le aliquote approvate dal Comune e pubblicate su predetto sito del ministero delle finanze entro 28 ottobre corrente anno. In caso di mancata pubblicazione entro tale data si applicano le aliquote adottate per l'anno precedente. L'importo deve essere arrotondato.
- Versamento caso particolare. Pagamento degli enti non commerciali. I soggetti non profit per le attività oggetto IMU debbano versare l'Imu in tre rate, delle quali due, alle scadenze ordinarie, pari al 50% dell'imposta dovuta l'anno precedente, e la terza, entro il 16 giugno dell'anno successivo, a conguaglio.

Il versamento dell'I.M.U. è un'autoliquidazione, è annuale e deve essere eseguito per l'anno di competenza: quindi se si è già proprietari oppure si acquisisce un immobile nel corso dell'anno 2024 si deve iniziare a versare l'imposta dallo stesso anno 2024, proporzionalmente ai mesi di possesso(a tal fine **il mese durante il quale il possesso si e' protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno del trasferimento è computato in capo all'acquirente. Nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali tra**

acquirente e venditore, il mese è computato in capo all'acquirente). Se l'importo da versare risulta, per effetto dell'applicazione delle aliquote e detrazioni, inferiore a 12 euro annui, il contribuente non deve effettuare alcun versamento.

DOVE si paga?

Il versamento dell'imposta è effettuato esclusivamente mediante modello F24 disponibile presso qualsiasi ufficio postale o sportello bancario (l'utilizzo è gratuito).

Il codice Ente per il Comune di Vaiano è: "L537".

I codici tributi sono:

Tipologia immobili	Codice IMU quota Comune	Codice IMU quota Stato
Abitazione principale e pertinenze	3912	=====
Aree fabbricabili	3916	=====
Altri fabbricati	3918	=====
IMU immobili ad uso produttivo calssificati nel gruppo catastale D	3930	3925

Per sanare gli omessi o tardivi versamenti di qualsiasi tributo, i contribuenti dispongono di quattro tipi di perdono:.

Ravvedimento sprint

Con il ravvedimento "sprint", da fare entro 14 giorni dalla scadenza, la sanzione ordinaria del 30%, applicabile sui tardivi od omessi versamenti di imposte, si riduce allo 0,1% per ogni giorno di ritardo. La misura varia dallo 0,1% per un giorno di ritardo, fino al 1,40% per 14 giorni di ritardo.

Ravvedimento breve

I contribuenti che hanno saltato l'appuntamento con i versamenti in scadenza dal quindicesimo giorno fino al trentesimo giorno successivo alla scadenza: imposta omessa sanzione del 1,5%(1/10), più gli interessi legali.

Ravvedimento medio

entro 90 giorni dalla violazione: imposta omessa più sanzione del 1,67%(1/9) più interessi legali.

Ravvedimento Ordinario

entro i termini di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione. In mancanza di Dichiarazione, nei casi in cui non c'è nuova dichiarazione, la data di riferimento è quella della scadenza del versamento: imposta omessa più sanzione del 3,75%(1/8) più interessi legali.

Ravvedimento Ultrannuale

se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione oppure, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro 2 anni dall'omissione o dall'errore:imposta omessa più sanzione del 4,28%(1/7)

Ravvedimento Lungo

se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, anche incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, avviene oltre il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione, oppure, quando non è prevista dichiarazione periodica, oltre 2 anni dall'omissione o dall'errore:imposta omessa più sanzione del 5%(1/6)

In caso di ravvedimento, oltre alle somme dovute e alle mini-sanzioni, sono dovuti gli interessi legali, nella misura dello 0,0% dal 1 gennaio 2017 0,10%, dal 1° gennaio 2018 0,30%, dal 1 gennaio 2019 0,80%, dal 1 gennaio 2020 0,50%, dal 1 gennaio 2021 0,01%, dal 1 gennaio 2022 1,25%, da 1 gennaio 2023 5%; dal 1 gennaio 2024 2,5%

Per il pagamento si usa il modello F24. Il contribuente beneficia delle riduzioni automatiche delle sanzioni applicabili, a condizione che le violazioni oggetto di regolarizzazione non siano state già constatate e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche. Sanzioni ed interessi versati unitamente all'Imposta

COME si calcola l'imposta?

L'imposta si determina applicando al valore degli immobili e sulla base dei requisiti posseduti, una delle aliquote previste tenendo conto delle detrazioni e delle riduzioni d'imposta.

Fabbricati - il valore è dato dalla rendita catastale, risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno d'imposta, aumentata del 5%, e moltiplicata per i seguenti coefficienti in base alla categoria catastale:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B, e nelle le categorie C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria D/5 (istituti di credito, cambio, assicurazione);
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (capannoni, alberghi, cinema, ecc.), ad eccezione degli immobili classificati nella categoria D/5; il moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi)

DETRAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

(si applica alle abitazioni principale classificate e classificabili nelle categorie catastali A01, A08 ed A09) Dall'imposta dovuta per l'immobile destinato ad abitazione principale del soggetto passivo, e relative pertinenze, si detraggono fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00.

La detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale persiste tale destinazione; inoltre, nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata come abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in proporzione alla quota di destinazione della stessa.

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 detrazione spetta proporzionalmente al periodo di sussistenza dei requisiti e va divisa in parti uguali tra i genitori, se entrambi soggetti passivi per lo stesso immobile

PERTINENZE:

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. Alle pertinenze dell'abitazione principale si applica l'aliquota dell'abitazione principale, a condizione che esista il requisito soggettivo di utilizzo.

Per quanto attiene alla detrazione dell'abitazione principale, se la stessa non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale, essa deve essere computata, per la parte residua, sull'imposta dovuta sulle pertinenze.

RIDUZIONE FABBRICATI STORICI ED INAGIBILI:

La base imponibile è ridotta del 50% per:

- i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; (la base imponibile è data dalla rendita e non più come in regime di ICI dalla minore delle tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zone censuaria del fabbricato)
- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. 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 una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. La riduzione è applicabile dal momento di presentazione della dichiarazione. Sono fatte salve, quelle dichiarazioni/perizie già presentate ai fini ICI.

Fabbricati privi di rendita catastale: si considera la rendita attribuita a fabbricati similari (rendita presunta) da trasformare in valore imponibile con i coefficienti indicati;

Fabbricati appartenenti al gruppo "D" privi di rendita catastale e interamente posseduti da imprese: il valore imponibile è quello che risulta dalle scritture contabili, debitamente aggiornato con i coefficienti fissati annualmente con Decreto del Ministero delle Finanze.

Aree fabbricabili: - la base imponibile è il valore venale, risultante al 1° Gennaio dell'anno d'imposta, avendo riguardo: alla zona di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentito, agli oneri per eventuali lavori di adattamento, ai vincoli posti dagli strumenti urbanistici, ai prezzi medi di mercato. Per agevolare il contribuente, il Comune di Vaiano ha stabilito i valori minimi per alcune le aree fabbricabili.

Non è dovuto il versamento se l'imposta dovuta per l'intero anno è inferiore a € 12,00.

Cosa fare in caso di VARIAZIONI.

La dichiarazione va presentata solo quando le modifiche che determinano un diverso importo dell'imposta dovuta sono relative a riduzioni d'imposta e nei casi in cui tali variazioni non sono immediatamente acquisibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale. La soppressione dell'obbligo dichiarativo discende dall'effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, accertata con provvedimento 18/12/2007 del Territorio. Grazie all'interscambio informativo, infatti, gli enti locali possono direttamente accedere ai dati relativi agli immobili in essi situati, contenuti negli archivi informatici del Catasto.

In pratica, la dichiarazione IMU **non deve essere presentata** quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche attraverso il modello unico informatico (MUI). Si tratta del modello tramite il quale i notai effettuano la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili. In particolare, l'utilizzo del MUI è obbligatorio dal 15 giugno 2004 per gli atti di compravendita di immobili e per gli adempimenti relativi agli atti di cessione e costituzione, a titolo oneroso, dei diritti reali di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie; dal 1° giugno 2007, invece, per tutti gli altri atti formati o autenticati da quella data.

Viceversa, la dichiarazione **deve essere presentata a titolo esemplificativo**:

- Per gli Immobili
- per gli immobili che godono di una riduzione dell'imposta. Le riduzioni vanno dichiarate sia quando si acquista che quando si perde il relativo diritto(fabbricati in comodato ai figli, locazioni canone concordato, ecc);
- per gli immobili che sono stati oggetto di atti per i quali non è stato utilizzato il MUI;
- quando il Comune non può acquisire dalla banca dati catastale le informazioni necessarie ai fini del pagamento dell'imposta;
- l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- mutamento valore un'area fabbricabile;
- il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;
- l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
- l'immobile ha perso o acquisito il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'IMU;
- l'immobile ha perso o acquisito la caratteristica della ruralità;
- l'immobile è di interesse storico o artistico;
- l'immobile è stato oggetto di vendita all'asta giudiziaria, nell'ambito di procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa, ecc.
- fabbricati merce diventati tali nel 2024
- le unità immobiliari appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e relative pertinenze per i fabbricati esclusi dal pagamento del saldo 2024

La Dichiarazione IMU deve essere presentata, limitatamente agli immobili siti nel Comune di Vaiano, se si rientra in uno dei casi di cui sopra e solo se si sono verificate variazioni nel **corso del**

2024 al Comune di Vaiano – Ufficio Tributi, piazza del Comune,4 - 59021 VAIANO in uno dei seguenti modi:

- Con spedizione a mezzo posta del modello di dichiarazione con raccomandata senza ricevuta di ritorno;
- Con consegna diretta all'ufficio succitato che restituisce la copia con la ricevuta;
- Denuncia telematica mediante il portale del federalismo fiscale <https://www.portalefederalismofiscale.gov.it/portale/it/>;
- Con invio a mezzo casella di posta certificata all'indirizzo comune.vaiano@postacert.toscana.it

I modelli di dichiarazione possono essere ritirati presso il sopraddetto indirizzo, nei giorni dal lunedì al venerdì **dalle 8.30 alle 12.30**, oppure scaricati dal sito del comune.

Termini di presentazione della dichiarazione IMU

La dichiarazione deve essere presentata entro il **30 giugno 2025** utilizzando i nuovi modelli approvati con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 29/07/2022

Ravvedimento operoso per tardiva/infedele denuncia

In caso di mancata presentazione della dichiarazione di variazione IMU nei termini, ovvero di presentazione di dichiarazione infedele IMU è possibile sanare la violazione presentando, entro i termini di seguito specificati, una dichiarazione tardiva, ovvero rettificativa ed effettuando contestualmente il versamento comprensivo di tributo o maggior tributo dovuto, della sanzione ridotta e degli interessi al tasso legale calcolati sui giorni di effettivo ritardo.

DICHIARAZIONE IMU TARDIVA ANNO 2024

In caso di mancata presentazione della dichiarazione di variazione IMU nei termini, ovvero di presentazione di dichiarazione infedele IMU è possibile sanare la violazione presentando, entro i termini di seguito specificati, una dichiarazione tardiva, ovvero rettificativa ed effettuando contestualmente il versamento comprensivo di tributo o maggior tributo dovuto, della sanzione ridotta e degli interessi al tasso legale calcolati sui giorni di effettivo ritardo.

Entro 30 giorni dalla scadenza dei termini di presentazione della dichiarazione di variazione è possibile presentare dichiarazione tardiva applicando la sanzione ridotta del 5% sul tributo se non versato correttamente e gli interessi legali, ovvero in caso di tributo regolarmente assolto, effettuando un pagamento di Euro 3,00.

Entro 90 giorni dalla scadenza dei termini di presentazione della dichiarazione di variazione è possibile presentare dichiarazione tardiva applicando la sanzione ridotta del 10% sul tributo se non versato correttamente e gli interessi legali, ovvero in caso di tributo regolarmente assolto, effettuando un pagamento di Euro 5,00.

DICHIARAZIONE INFEDELE

Entro 90 giorni dal termine per la presentazione della dichiarazione è possibile presentare dichiarazione rettificativa di denuncia infedele, applicando la sanzione del 5,55% del maggior tributo scaturito dalla rettifica e gli interessi legali. (art. 13, c.1, lett. a-bis), D.Lgs. 472/1997).

Entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello in cui si è verificata la violazione è possibile presentare dichiarazione rettificativa di denuncia infedele, applicando la sanzione del 6,25% al maggior tributo scaturito dalla rettifica e gli interessi legali (art. 13, c. 1, lett. b) D.Lgs. 472/1997).

Per ulteriori informazioni contattare l'ufficio Tributi del Comune di Vaiano: dott .Stefano Bianchi
tel 0574942444 e-mail: s.bianchi@comune.vaiano.po.it