

IMU 2023

AVVERTENZA: Le informazioni fornite potrebbero essere soggette a variazione in seguito a eventuali modifiche apportate dal legislatore

NOVITA' 2023

1. Ai sensi della lettera g-bis del comma 759 dell'art. 1 della legge n. 160/2019 sono esenti da Imu gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma (violazione continuata di domicilio), o 633 (invasione di terreni o edifici) del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.
2. Ai sensi del comma 1 dell'art. 3 del decreto legge n. 198/2022, il termine per la presentazione della dichiarazione IMU relativa all'anno d'imposta 2021 è differito al 30 giugno 2023.

SOGGETTI PASSIVI

Soggetto passivo dell'imposta, tenuto al pagamento e alle dichiarazioni previste dalla legge, è:

- il proprietario
- il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie
- il locatario di immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in leasing dalla data di stipula del contratto e per tutta la sua durata
- il coniuge superstite
- l'erede con diritto di abitazione
- il concessionario di aree 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

OGGETTO DELL'IMPOSTA

Sono soggetti a IMU:

- i fabbricati già iscritti (e quelli che devono ancora essere iscritti) al catasto edilizio urbano, a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se precedente, dal momento in cui il fabbricato è utilizzato;
- le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;
n.b.: sono considerati inedificabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, utilizzati per l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, silvicoltura, funghicoltura, allevamento di animali e attività connesse;
- i terreni agricoli;
- i terreni incolti e quelli coltivati in modo non imprenditoriale.

BASE IMPONIBILE

Per i fabbricati iscritti in catasto la base imponibile è determinata moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (con esclusione della categoria catastale A/10) e nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5

- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D ad eccezione dei fabbricati D/5
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati e per le unità immobiliari concesse in comodato d'uso gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado.

- L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione. In alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000. Per inagibilità o inabitabilità si intende il degrado fisico sopravvenuto che comporta il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) ovvero la sopravvenuta perdita dei requisiti minimi igienicosanitari, che rendono impossibile o pericoloso l'utilizzo dell'immobile stesso che risulta oggettivamente ed assolutamente inidoneo all'uso cui è destinato, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. Per ulteriori informazioni in merito, si invita a consultare il regolamento vigente.
- Per le unità immobiliari concesse in comodato d'uso gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado la riduzione è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:
 1. il contratto di comodato sia registrato;
 2. l'unità immobiliare concessa in comodato non abbia le caratteristiche di lusso;
 3. il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è ubicato il fabbricato concesso in comodato ad eccezione sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Tale riduzione si applica anche in caso di morte del comodatario, qualora nel fabbricato risiedano il coniuge e figli minori.

Gli immobili appartenenti al gruppo "D", non iscritti al catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati pagano l'imposta moltiplicando l'aliquota per il valore contabile del bene, a sua volta dato dal costo di costruzione o di ampliamento. I costi sostenuti per la costruzione dell'immobile devono essere moltiplicati con coefficienti di adeguamento stabiliti annualmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Per le aree fabbricabili, la base imponibile è determinata dal valore venale al 1° gennaio dell'anno di imposizione, determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per lavori di adattamento del terreno, ai prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche similari.

CALCOLO DELL'IMU 2023

Per l'anno 2023 sono confermate le aliquote deliberate per l'anno 2020 con deliberazione C.C. n. 27 del 22/07/2020. L'imposta dovuta in acconto è pari all'imposta dovuta per il primo semestre 2023, deve essere determinata moltiplicando la base imponibile per le aliquote riportate nella tabella. Il saldo è determinato calcolando il tributo annuale e sottraendo l'importo versato in acconto.

ALIQUTA	TIPOLOGIA IMMOBILE	BENEFICIARIO DEL TRIBUTO
0,5 per cento	Abitazioni principali appartenenti alle categorie catastali "cd. di lusso" A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville), A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici)	Comune
0,84 per cento	Tutti i fabbricati ad eccezione di quelli appartenenti al gruppo catastale D	Comune
0,05 per cento	Fabbricati rurali ad uso strumentale	Comune

0,58 per cento	Aree edificabili	Comune	
0,76 per cento	Terreni agricoli	Comune	
1,06 per cento	Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	Stato aliquota 0,76%	Comune aliquota 0,3%

L'imposta è dovuta in proporzione alla quota di possesso ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, considerando per intero il mese in cui il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. L'imposta può essere pagata in unica soluzione alla scadenza prevista per l'acconto.

SCADENZE

ACCONTO	16 giugno 2023
SALDO	18 dicembre 2023*

*primo giorno non festivo successivo alla scadenza per il pagamento del saldo (sabato 16 dicembre 2023)

MODALITA' PAGAMENTO DELL'IMPOSTA

Mediante modello F24, compilando la "Sezione IMU ed altri tributi locali" con i seguenti codici:

TIPOLOGIA IMMOBILI	CODICE TRIBUTO	BENEFICIARIO
Abitazione principale cat. A/1-A/8-A9	3912	Comune
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	Comune
Terreni agricoli	3914	Comune
Aree fabbricabili	3916	Comune
Altri fabbricati	3918	Comune
Fabbricati gruppo D	3925	Stato
Fabbricati gruppo D	3930	Comune

Si ricorda che:

- il codice comune relativo agli immobili ubicati nel Comune di Sestu è I695;
- ogni proprietario deve eseguire versamenti separati;
- per ogni rigo, va sommata l'Imu dovuta sugli immobili situati nello stesso Comune ai quali si applica lo stesso codice tributo. Ad esempio, l'imposta dovuta per una seconda casa, un box e un negozio, deve essere sommata e iscritta in un rigo con il codice 3918;
- se l'imposta da pagare è pari a zero non bisogna presentare il modello F24;
- si può usare lo stesso modello per immobili situati in Comuni diversi, compilando righe diversi, ognuno con il codice del comune di ubicazione;
- il pagamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro: per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo;

- l'arrotondamento è effettuato per ciascun rigo del modello F24;
- l'importo minimo da versare è 12,00 euro;
- il versamento può essere fatto allo sportello di un agente della riscossione, di una banca convenzionata o di un ufficio postale. I titolari di partita Iva devono pagare in modalità telematica, direttamente o tramite un intermediario. La modalità online può essere usata da tutti i contribuenti tramite i servizi di home banking di banche e poste e i servizi Entratel-Fisconline;
- in alternativa al modello F24 è possibile utilizzare il bollettino di conto corrente postale approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 23 novembre 2012, reperibile presso gli uffici postali.

RAVVEDIMENTO OPEROSO PER OMESSO/PARZIALE VERSAMENTO

Coloro che per qualsiasi motivo non effettuassero i versamenti delle imposte entro le scadenze di legge, possono sanare le violazioni commesse attraverso il ravvedimento operoso, istituito che permette all'autore delle omissioni o delle irregolarità nel pagamento delle imposte e tasse di provvedervi spontaneamente, entro i termini di seguito indicati. In particolare, coloro che omettono in tutto o in parte il versamento dell'acconto o del saldo, possono regolarizzare il pagamento: entro i successivi 15 giorni, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione dello 0,1 per cento dell'imposta dovuta per ciascun giorno di ritardo (per esempio, il contribuente che paga 4 giorni dopo la scadenza, deve pagare la sanzione pari a $4 \times 0,1$ per cento; il contribuente che paga 10 giorni dopo la scadenza, deve pagare la sanzione pari a $10 \times 0,1$ per cento);
- gli interessi al tasso legale del 5 per cento, maturati giorno per giorno (0,0137 per cento giornaliero) sull'imposta da versare;

fra il 16° e il 30° giorno successivo, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione dell'1,5 per cento sull'imposta dovuta;
- gli interessi al tasso legale del 5 per cento, maturati giorno per giorno (0,0137 per cento giornaliero) sull'imposta da versare;

fra il 31° e il 90° giorno successivo, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione dell'1,67 per cento sull'imposta dovuta;
- gli interessi al tasso legale del 5 per cento, maturati giorno per giorno (0,0137 per cento giornaliero) sull'imposta da versare;

fra il 91° e il 365° giorno successivo, versando:

- l'imposta dovuta;
- la sanzione del 3,75 per cento sull'imposta dovuta;
- gli interessi al tasso legale del 5 per cento, maturati giorno per giorno (0,0137 per cento giornaliero) sull'imposta da versare.

In ogni caso il pagamento dovrà essere effettuato con il modello F24, avendo cura di barrare l'apposita casella "ravvedimento" e di indicare gli importi comprensivi di tributo sanzioni e interessi in corrispondenza di ciascuna tipologia di immobile per il quale si sta effettuando il pagamento.

RIMBORSI

Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, oppure da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. Il Comune provvede ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione della richiesta.

DICHIARAZIONE

Con Decreto Direttoriale del 29/07/2022 (pubblicato in G.U. in data 8/08/2022) è stato approvato il nuovo modello di dichiarazione IMU previsto dal comma 769 dell'art. 1 della L. 160/2019. I modelli sono disponibili anche nel sito Internet del Ministero dell'economia e delle finanze www.finanze.gov.it al link <https://www.finanze.gov.it/export/sites/finanze/.galleries/Documenti/Fiscalita-locale/Modello-dichiarazione.pdf>

La dichiarazione deve essere presentata mediante consegna al comune, a mezzo posta, con raccomandata senza avviso di ricevimento, in busta chiusa recante la dicitura “Dichiarazione IMU IMPI 20__”, indirizzata all'ufficio tributi; può essere anche trasmessa in via telematica con posta certificata. La data di spedizione è considerata data di presentazione.

Per gli immobili che hanno subito variazioni dal 1° gennaio 2023 la dichiarazione si presenta entro il 30 giugno 2024.

La dichiarazione IMU si presenta nei soli casi in cui le modificazioni soggettive ed oggettive che danno luogo a una diversa determinazione del tributo derivano da riduzioni d'imposta e non sono direttamente fruibili dal comune attraverso la consultazione della banca dati catastale. Si invita in ogni caso a verificare, mediante attenta lettura delle istruzioni ministeriali, i casi nei quali la dichiarazione debba essere obbligatoriamente presentata, mediante consultazione delle stesse sul sito Internet www.finanze.gov.it.

RAVVEDIMENTO OPEROSO PER OMESSA DICHIARAZIONE

È possibile sanare l'omessa dichiarazione presentandola entro i seguenti termini:

- entro 30 giorni dalla scadenza con allegata la fotocopia del versamento:
 - dell'eventuale imposta non versata;
 - degli interessi moratori al tasso legale (da calcolarsi sull'eventuale imposta non versata);
 - della sanzione del 5% (1/10 del 50%) da calcolarsi sull'eventuale imposta non versata con un minimo di Euro 5,10 anche se non vi è differenza d'imposta da versare;
- dal 31° al 90° giorno dalla scadenza con allegata la fotocopia del versamento:
 - dell'eventuale imposta non versata;
 - degli interessi moratori al tasso legale (da calcolarsi sull'eventuale imposta non versata);
 - della sanzione del 10% (1/10 del 100%) da calcolarsi sull'eventuale imposta non versata con un minimo di Euro 5,10 anche se non vi è differenza d'imposta da versare.

Alla dichiarazione presentata in ritardo deve essere allegata la fotocopia del versamento; sulle annotazioni deve essere riportata la dicitura: “Ravvedimento operoso per omessa dichiarazione”, con specificazione di imposta, sanzioni ed interessi versati.

Il pagamento dovrà essere effettuato con modello F24 in autoliquidazione avendo cura di barrare l'apposita casella “ravvedimento” e inserire il codice tributo IMU relativo a uno degli immobili dichiarati. La somma da versare dovrà comprendere, oltre all'imposta, la sanzione ridotta e gli interessi.