

INFORMATIVA IMU 2024

Legge 27 dicembre 2019, n. 160

NESSUNA NOVITA' PER L'ANNO 2024 IN MATERIA DI IMU – RIMANE IN VIGORE QUANTO PREVISTO NEL 2023

IMU PENSIONATI ESTERI: dall'anno 2023 è ridotta al 50% l'IMU relativa ad una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o non data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o di 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.

IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE E QUINDI NON UTILIZZABILI NE' DISPONIBILI: art. 1 comma 81 L. 197/2022 – legge di bilancio 2023. Sono esentati dal pagamento dell'imposta municipale propria (IMU) i proprietari di immobili occupati abusivamente a condizione che il proprietario o il titolare di altro diritto reale di godimento abbia presentato denuncia penale per violazione di domicilio, per occupazione di terreni o edifici, o a esperire un'azione penale per occupazione abusiva. Il titolare dell'immobile deve comunicare al Comune il possesso dei requisiti per fruire dell'esenzione nonché la venuta meno dei presupposti per avere diritto all'agevolazione.

ABITAZIONE PRINCIPALE: la Corte Costituzionale con la sentenza n. 209 del 13/10/2022 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 13 comma 2 del D.L. 06/12/2011 n. 201, nella parte in cui, ai fini del riconoscimento della relativa agevolazione, definisce quale abitazione principale quella per cui si realizza la contestuale sussistenza del duplice requisito della residenza anagrafica e della dimora abituale non solo del possessore, ma anche del suo nucleo familiare. Pertanto la sussistenza della residenza e della dimora abituale è in capo al solo dichiarante possessore. Fa capo al contribuente dimostrare la stabile e durevole permanenza.

DAL 2023 NON E' PIU' PREVISTA L'ESENZIONE PER GLI IMMOBILI CAT. D3 – Art. 78 comma 1 lettera d) e comma 3 D.L. 104/2020, ossia immobili destinati a spettacoli cinematografici, teatri, sale per concerti, ecc..

ESENZIONI GIA' PRESENTI E VALIDE ANCHE PER L'ANNO 2024

ESENZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE, esclusi fabbricati categorie A/1, A/8 e A/9 e loro pertinenze (che rimangono soggette al pagamento dell'imposta). Sono equiparate alle abitazioni principali:

- ✓ le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- ✓ le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- ✓ i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministero delle infrastrutture 22/04/2008 adibiti ad abitazione principale;
- ✓ l'unità immobiliare posseduta 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;
- ✓ 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;
- ✓ un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 comma 1 del Decreto legislativo 19 maggio 2000 n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

ESENZIONE TERRENI AGRICOLI POSSEDUTI E CONDOTTI DAI COLTIVATORI DIRETTI E DAGLI IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI di cui all'art. 1 D. Lgs. 99/2004 iscritti alla previdenza agricola comprese le società agricole di cui all'art. 1 c. 3 del citato D. Lgs 99/2004 indipendentemente dalla loro ubicazione;

ESENZIONE BENI MERCE – Art. 1 comma 751 L. 160/2019

A decorrere dal 1° gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano locati. **Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza.**

ALIQUOTE CONFERMATE PER IL 2024 DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 38 DEL 27/12/2023:

- **Abitazione principale e relative pertinenze** nel numero massimo di una per tipo (ossia n. 1 C/6 – n. 1 C/2 – n. 1 C7): **ESENTI**
- **Abitazione principale (solo per categorie di lusso A1-A8-A9) e relative pertinenze:** **ALIQUOTA 6,00 PER MILLE con detrazione di € 200,00**
- **Fabbricati rurali ad uso strumentale, inclusi i fabbricati di cat. D/10:** **ALIQUOTA 1,00 PER MILLE**
- **Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita finché permane tale destinazione e non siano locali (cosiddetti "fabbricati merce"):** **ESENTI**
- **Fabbricati diversi da quelli di cui ai punti precedenti ed aree fabbricabili:** **ALIQUOTA 10,50 PER MILLE**
- **Terreni agricoli:** **ALIQUOTA 9,50 PER MILLE**

Per gli immobili di categoria catastale D (tranne cat. D/10) si ricorda che rimane confermata la parte riservata allo Stato pari al 7,60 PER MILLE (codice tributo 3925) mentre l'incremento del 2,90 PER MILLE andrà versato al Comune utilizzando il codice tributo 3930.

SCADENZE: ACCONTO 17 GIUGNO 2024

SALDO 16 DICEMBRE 2024

CODICE CATASTALE COMUNE DI BEVILACQUA: A837

CHI PAGA (art. 1, comma 743 Legge n. 160/2019)

Sono soggetti passivi IMU il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

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.

Per l'unità immobiliare concessa dal soggetto passivo in comodato ai parenti in linea retta di primo grado (**genitore/figlio**) che la utilizzano come abitazione principale è prevista **la riduzione del 50%** della base imponibile, qualora sussistano le altre condizioni previste dall'art. 1, comma 747, lett. c), della legge 27 dicembre 2019, n. 160. La suddetta agevolazione IMU per le case concesse in comodato d'uso gratuito ai parenti in linea retta di primo grado si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo, ma solo se sono presenti figli minori.

NOVITA' : In caso di comodato tra comproprietari non è prevista riduzione IMU

Con la sentenza n. 37346/2022 della Corte Suprema di Cassazione è stato chiarito che non sussiste il comodato gratuito al parente in linea diretta di primo grado in caso di comproprietà dell'immobile e pertanto il comproprietario non residente è tenuto al pagamento dell'IMU senza riduzione di imponibile e con applicazione dell'aliquota ordinaria. Dall'esame di un ricorso di una contribuente di Roma, la Corte ha elaborato il seguente principio di diritto: "In tema di ICI (ora IMU), con riguardo all'eventuale previsione di un regolamento comunale che assimili ad abitazione principale i «fabbricati concessi in uso gratuito a parenti e affini entro il secondo grado che li utilizzino come abitazione principale», la fattispecie normativa è riferita alla sola ipotesi in cui il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento conceda in comodato l'immobile ad un parente o affine entro il secondo grado, che non possa vantare su di esso alcun diritto reale o personale di godimento, per destinarlo ad abitazione principale per sé e per la propria famiglia. Ne discende che non può rientrarvi la diversa ipotesi di concessione in comodato tra comproprietari del medesimo immobile".

IMPORTANTE: PER I POSSESSORI DI AREE EDIFICABILI

Si ricorda che a seguito dell'aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale alcune aree del territorio comunale sono state oggetto di modifica nella destinazione di zona, in particolare per quanto riguarda le aree edificabili individuate nel precedente Piano degli interventi e non confermate e le aree per le quali erano state prodotte specifiche richieste da parte degli interessati.

Si invitano gli utenti, prima di procedere al calcolo per il versamento della prima rata IMU, a verificare se le aree di proprietà siano state oggetto di variazioni nella destinazione urbanistica.

A tal fine è possibile contattare l'ufficio tecnico comunale al nr. 0442647210 oppure all'indirizzo e-mail: tecnico@comune.bevilacqua.vr.it

Per tutte le altre informazioni inerenti il calcolo dell'imposta contattare l'ufficio tributi al nr. 0442647222 oppure all'indirizzo e-mail: segreteria@comune.bevilacqua.vr.it

Bevilacqua, 16 gennaio 2024

Il Responsabile dell'area segreteria/tributi
F.to Nicoletta Menini

VALORI AREE FABBRICABILI ANNO 2024
(DGC n. 92 del 15-11-2023)

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)		1 - Capoluogo		2 - Frazione Marega	
		zona	Importo	zona	Importo
A1	(*) Centro storico	1-A1	47,00 €/mq	2-A1	24,00 €/mq
A2	Nuclei e corti rurali	1-A2	--	2-A2	--
B1	Residenziale semi-estensiva completamento	1-B1	47,00 €/mq	2-B1	24,00 €/mq
B2	Residenziale estensiva completamento	1-B2	47,00 €/mq	2-B2	24,00 €/mq
C1	Residenziale con P.U.A. approvato	1-C1	51,00 €/mq	2-C1	25,00 €/mq
C2	Residenziale con P.U.A. di progetto	1-C2	5,00 €/mq	2-C2	4,00 €/mq
D1A	Produttiva di completamento	1-D1A	34,50 €/mq	2-D1A	--
D1B	Produttiva con P.U.A. approvato	1-D1B	34,50 €/mq	2-D1B	--
D2A	Produttiva di progetto	1-D2A	--	2-D2A	--
D2B	Produttiva di progetto a bassa edificazione	1-D2B	--	2-D2B	5,50 €/mq
E	Agricola	1-E	reddito dominicale	2-E	reddito dominicale
EA	Agricola periurbana (<i>valore non attribuibile in quanto inedificabile</i>)	1-EA	reddito dominicale	2-EA	reddito dominicale
NRA	(*) Nuclei residenziali in ambito agricolo	1-NRA	36,00 €/mq	2-NRA	11,00 €/mq
	Verde privato vincolato		reddito dominicale		reddito dominicale
Altro					
Unità immobiliari collabenti, categoria catastale F2, ricadenti in zona: A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1A, D1B, D2A, D2B. L'area edificabile da considerare per il calcolo è quella dell'intero lotto di pertinenza su cui ricade l'unità immobiliare collabente.		Il valore va calcolato utilizzando l'importo a mq riferito alla Z.T.O. (A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1A, D1B, D2A, D2B) in cui ricade l'unità immobiliare collabente.			
Unità immobiliari collabenti, categoria catastale F2, ricadenti nelle zone agricole E, EA, NRA. L'area edificabile da considerare per il calcolo è quella dell'intero lotto di pertinenza su cui ricade l'unità immobiliare collabente.		Il valore va calcolato utilizzando l'importo di 11,00 €/mq riferito alle zone agricole (E, EA, NRA) in cui ricade l'unità immobiliare collabente.			

(*) Da applicare esclusivamente ai lotti sui quali è prevista "Nuova Edificazione" da specifica Scheda "B" e/o Scheda Norma, del vigente Piano degli Interventi (si considera l'intera superficie del lotto)

Non sono da considerare "aree edificabili" quelle aree che, pur essendo identificate come tali nel vigente Piano degli Interventi, hanno per singola proprietà una superficie inferiore a quella prevista per il "lotto minimo" delle zone B1, B2, C1, C2, D1A, D1B, D2A, D2B e/o che per particolare forma e localizzazione non possono essere edificate se non a seguito di accorpamento con altre proprietà.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
f.to *Girlanda geom. Valentino*

RAVVEDIMENTO OPEROSO APPLICABILE AI TRIBUTI LOCALI IMU-TASI

Con la conversione in Legge del Decreto Fiscale 2020 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 24/12/2019) viene esteso ai tributi locali il ravvedimento lungo oltre l'anno dopo la scadenza, già disponibile per i tributi erariali. Il contribuente può, quindi, regolarizzare spontaneamente un mancato versamento TASI/IMU alla prevista scadenza, applicandosi una sanzione ridotta e calcolandosi gli interessi legali dovuti sempre con il modello F24 previsto (barrando la casella ravv.). In caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi vanno versati sommandoli all'imposta e quindi con lo stesso codice tributo.

Il ravvedimento lungo è possibile solo se la violazione non sia stata già contestata oppure se non sono iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza. In altri termini la notifica di un accertamento o di un avviso di informazione o una richiesta di informazioni/documentazione preclude la possibilità di ravvedimento per le violazioni commesse fino alla data di notifica.

Sanzioni:

- **0,1%** al giorno per tardivo versamento di acconto o saldo entro i 14 giorni dalla scadenza.
- **1,5%** per tardivo versamento di acconto o saldo dal 15° al il 30° giorno dalla scadenza.
- **1,67%** per tardivo versamento di acconto o saldo dal 31° al 90° giorno dalla scadenza.
- **3,75%** per tardivo versamento effettuato dal 91° giorno dalla scadenza e comunque entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno del mancato pagamento.
- **4,28%** per tardivo versamento effettuato entro due anni dall'omissione o dall'errore.
- **5,00%** per tardivo versamento effettuato oltre due anni dall'omissione o dall'errore

Gli interessi vanno calcolati a giorni in base al tasso legale applicabile (articolo 1284 del Codice Civile):

- dal **01 gennaio 2018** il tasso di interesse legale è fissato nella misura dello **0,3%** (Decreto Ministeriale 13 dicembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 292 del 15/12/2017);
- dal **01 gennaio 2019** il tasso di interesse legale è fissato nella misura dello **0,8%** (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 12 dicembre 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 291 del 15/12/2018);
- dal **01 gennaio 2020** il tasso di interesse legale è fissato nella misura dello **0,05%** (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 12 dicembre 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 293 del 14/12/2019);
- dal **01 gennaio 2021** il tasso di interesse legale è fissato nella misura dello **0,01%** (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 11 dicembre 2020, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 310 del 15/12/2020);
- dal **01 gennaio 2022** il tasso di interesse legale è fissato nella misura dell'**1,25%** (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 13 dicembre 2021, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 297 del 15/12/2021);
- dal **01 gennaio 2023** il tasso di interesse legale è fissato nella misura del **5%** (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 13 dicembre 2022, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 292 del 15/12/2022);
- dal **01 gennaio 2024** il tasso di interesse legale è fissato nella misura del **2,5%** (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 29 novembre 2023, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 288 dell'11/12/2023).