

IMU PER L'ANNO 2024

Dal 1° gennaio 2020, con l'art. 1, commi da 739 a 783 della Legge di Bilancio n. 160 del 27.12.2019, è stata disciplinata la nuova IMU.

PRESUPPOSTO DI IMPOSTA

Il PRESUPPOSTO DI IMPOSTA (comma 740-741) resta il possesso di immobili, così come definiti al comma 741. Il possesso dell'ABITAZIONE PRINCIPALE - così come definitiva nel paragrafo che segue - non costituisce presupposto di imposta, salvo che si tratti di unità abitative classificate nelle categorie catastali A1, A8, A9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota agevolata e la detrazione.

L'imposta municipale propria, non si applica altresì:

- a) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;
- c) alla 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 (**ATTENZIONE**: tale fattispecie di esclusione dall'imposta è stata modificata rispetto alla definizione dell'IMU 2019 e precedenti; la nuova precisazione riguardo al genitore "affidatario dei figli" implica che in assenza di tale affidamento non operi alcuna esenzione e l'IMU viene assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie);
- d) a un unico 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 d.lgs 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

SOGGETTI PASSIVI

Sono tenuti al pagamento dell'imposta (comma 742) tutti i possessori di immobili sul territorio comunale, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

E' soggetto passivo dell'imposta 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.

In caso di LOCAZIONE FINANZIARIA soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto.

In caso di CONCESSIONE DI AREE DEMANIALI soggetto passivo è il concessionario.

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 è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi del comma 745 e ss. art 1 Legge 160/2019.

PER I FABBRICATI = RENDITA CATASTALE rivalutata del 5% **MOLTIPLICATORE** ai fini IMU
MOLTIPLICATORI AI FINI IMU

Classificazione	IMU
Gruppo A (abitazioni) tranne A/10 (uffici); C/2 (depositi), C/6 (autorimesse, stalle), C/7 (tettoie)	160
Gruppo B (caserme, comunità, edifici pubblici), C/3 (locali artigiani), C/4 (fabbricati ad uso sportivo senza scopo di lucro), C/5 (locali balneari senza scopo di lucro)	140
A/10 (uffici)	80
Gruppo D (edifici industriali e commerciali) tranne D/5	65
D/5 (istituti di credito, cambio, assicurazioni)	80
C/1 (negozi)	55

PER LE AREE FABBRICABILI il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

NB: In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3 comma 1 lettere c), d) ed f) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è da considerarsi fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Con **Deliberazione GC n. 219/2017** l'Amministrazione aveva provveduto all'individuazione e alla stima dei valori venali di riferimento delle aree edificabili conseguenti all'approvazione del Regolamento Urbanistico di cui Deliberazione CC n. 49 del 20 giugno 2016: tuttavia, in data **31.03.2024** tale Piano è **decaduto e al momento il nuovo Regolamento non risulta ancora adottato.**

A partire dal 1 aprile 2024, pertanto, i valori delle aree edificabili sul territorio di Montecatini subiscono una sensibile riduzione. E' in fase di adozione la Delibera di Giunta Comunale che definisce la revisione dei valori venali di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU, da ultimo individuati con Deliberazione GC n. 219 del 9 agosto 2017.

PER I TERRENI AGRICOLI il valore è ottenuto applicando al reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25%, un MOLTIPLICATORE pari a **135**.

NB: Con la nuova normativa la definizione di TERRENO AGRICOLO ai fini IMU è stata modificata (comma 741 lett.e) intendendosi per tale "il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato".

Si precisa che, ai sensi del comma 758, sono ESENTI dall'imposta i 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 al medesimo articolo, indipendente dalla loro ubicazione; sono altresì esenti i terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

ALIQUOTE

Le aliquote IMU per l'anno 2024 - confermate in misura pari a quelle del 2023 - determinate con Deliberazione CC n. 122 del 27 dicembre 2023 sono le seguenti:

	TIPOLOGIA IMMOBILE	ALIQUOTA
1	UNITÀ IMMOBILIARI ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE ISCRITTE NELLE CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9, NEL QUALE IL POSSESSORE DIMORA E RISIEDA ANAGRAFICAMENTE, E RELATIVE PERTINENZE, AMMESSE NELLA MISURA MASSIMA DI UNA UNITÀ PERTINENZIALE PER CIASCUNA DELLE CATEGORIE CATASTALI C/2, C/6 E C/7 (ANCHE SE ISCRITTE IN CATASTO UNITAMENTE ALL'UNITÀ AD USO ABITATIVO).	0,49 %
2	UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO CONCESSE IN COMODATO AI SENSI DELL'ART. 2 punto 2 DEL REGOLAMENTO COMUNALE IMU	0,49%
3	UNITA' IMMOBILIARI DI CATEGORIA C1 O C3 oggetto di nuovo contratto di locazione, destinate ad attività commerciali e/o artigianali che si insedieranno a partire dal 1° gennaio 2024 con presentazione di Segnalazione Certificata di inizio attività al S.U.A.P. e purché alla data di stipula del contratto di locazione tali unità immobiliari risultino sfitte da almeno 24 mesi AI SENSI DELL'ART. 2 punto 7 DEL REGOLAMENTO COMUNALE IMU	0,86%
4	FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE (ART. 1 COMMA 750 L. 160/2019)	0,10%
5	TERRENI (DIVERSI DALLE AREE EDIFICABILI)	0,76%
6	TUTTI GLI ALTRI IMMOBILI (ALIQUOTA ORDINARIA)	1,06 %

Il Regolamento per l'applicazione e la disciplina dell'IMU per l'anno 2024, approvato con Deliberazione CC n. 91 del 29 luglio 2020) e integrato da ultimo on Deliberazione CC n. 18 del 9 marzo 2023, è scaricabile dal sito del Comune.

CALCOLO DELL'IMPOSTA

L'imposta è dovuta per ciascun anno solare, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso degli immobili. A tal fine il mese durante il quale 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.

Sul sito istituzionale del Comune www.comune.montecatini-terme.pt.it è disponibile il link per il calcolo dell'IMU on line.

DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE e PERTINENZE

(a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale N. 209/2022 dep il 13.10.2022, con la quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale di tutte le disposizioni contenute nell'art. 13, comma 2, quarto e quinto periodo, del D.L. 201/2011 e nell'articolo 1, comma 741, lettera b), primo e secondo periodo della Legge n. 160/2019, come anche modificato dall'art. 5-decies del D.L. 146/2021.)

- Ai fini IMU per ABITAZIONE PRINCIPALE (così come definito dall'art. 1 comma 741 legge 160/2019, così come modificato dal DL 146/2021) si intende l'immobile - iscritto o iscrivibile in catasto come **UNICA unità immobiliare - nel quale il possessore DIMORA ABITUALMENTE E RISIEDA ANAGRAFICAMENTE**. Ai fini IMU per PERTINENZE dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, **NELLA MISURA MASSIMA DI UNA UNITA' PERTINENZIALE PER CIASCUNA** di tali categorie, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

RESIDENTI ALL'ESTERO

L'agevolazione IMU sull'abitazione principale posseduta dai cittadini italiani pensionati residenti all'estero è stata reintrodotta a partire dall'anno d'imposta 2021.

Per l'anno d'imposta 2024, il comma 743 art 1 Legge 234/2021 stabilisce che la misura dell'IMU prevista dal comma 48 art 1 Legge 178/2020 (riduzione prevista per un'unica unità immobiliare ad uso abitativo, non locata né concessa in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti residenti all'estero, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia) è ridotta al 37,5%.

RISERVA DELLO STATO

Anche per l'anno 2024 è riservato allo Stato il gettito dell'imposta municipale propria derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76%. La quota d'imposta riservata allo Stato si versa con il codice tributo 3925.

La restante parte di imposta, calcolata applicando l'aliquota stabilita dal Comune deve essere versata al Comune, contestualmente alla quota di imposta dovuta allo Stato, utilizzando il codice tributo 3930.

RIDUZIONI DI IMPOSTA

- **Art. 1, comma 747 lett. a) L. 160/2019 - Riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- **Art. 1, comma 747 lett. b) L. 160/2019 - Riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati** limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato - comunque non superabile con interventi di manutenzione - sono state disciplinate all'art. 4 del Regolamento IMU approvato con Deliberazione CC n. 91/2020, al quale si rimanda per ogni altro elemento necessario per richiedere tale riduzione.
- **Art. 1, comma 747 lett. c) L. 160/2019 - Riduzione del 50% dell'imposta per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado**, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato, che il comodante possieda una sola abitazione 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. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori. Si precisa che per tali fattispecie l'imposta è calcolata comunque applicando l'aliquota agevolata dello 0,49%. Per ulteriori approfondimenti si vedano anche le FAQ ministeriali.

- **Art. 1 comma 760 L. 160/2019 - Riduzione del 25% dell'imposta per gli immobili locati a canone concordato**
- per le abitazioni locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota ordinaria, è ridotta al **75 per cento**.

VERSAMENTI - MODALITA' e SCADENZE

Il pagamento dell'IMU viene effettuato tramite modello F24 utilizzando i seguenti **CODICI TRIBUTI** (istituiti con Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 35/E del 12 aprile 2012 ed integrati con Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 33/E/201 e con Risoluzione n. 29/E del 29 maggio 2020:

TIPOLOGIA IMMOBILE	CODICE IMU QUOTA COMUNE	CODICE IMU QUOTA STATO
ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE	3912	/
FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE	3913	/
TERRENI	3914	/
AREE FABBRICABILI	3916	/
ALTRI FABBRICATI	3918	/
INTERESSI DA ACERTAMENTO	3923	/
SANZIONI DA ACCERTAMENTO	3924	/
IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO CLASSIFICATI NEL GRUPPO CATASTALE D	3930	3925
FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI DALL'IMPRESA COSTR. ALLA VENDITA	3939	

Il versamento può essere effettuato anche tramite bollettino di conto corrente postale; il modello di bollettino di conto corrente postale è stato approvato con Decreto Ministeriale del 23.11.2012 e riporta obbligatoriamente il seguente numero di conto: 1008857615.

Il pagamento dell'IMU deve essere effettuato **IN AUTOLIQUIDAZIONE DAL CONTRIBUENTE**, entro le seguenti scadenze:

ACCONTO - SCADENZA 17 GIUGNO 2024 (Art. 1 comma 762 L. 160/2019)

SALDO - SCADENZA 16 DICEMBRE 2024 (Art. 1 comma 762 L. 160/2019)

Per i soggetti di cui all'**art.1 comma 759 lettera g)** della L. 160/2019, il versamento è effettuato in tre rate come disciplinato dall' art. 1 comma 763 della L. 160/2019.

Non si fa luogo al versamento se il tributo complessivamente dovuto è uguale o inferiore a € 12,00 (versamento minimo di legge ai sensi dell'art. 25 L. 289/2002).

Il **versamento della rata di ACCONTO per l'anno 2024** deve essere effettuato **entro il 17 giugno 2024** in misura pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il **versamento della rata di SALDO per l'anno 2024** deve essere effettuato **entro il 16 dicembre 2024** a conguaglio, applicando le aliquote sulla base delle aliquote risultanti dalla delibera di approvazione delle aliquote, pubblicata ai sensi del comma 767 nel sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze alla data del 28 ottobre.

Resta in ogni caso nella **facoltà del contribuente** provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta **in unica soluzione annuale**, da corrispondere entro il **17 giugno 2024**, salvo conguaglio a saldo nel caso di successiva modifica delle aliquote.

SANZIONI e RAVVEDIMENTO OPEROSO

Per l'**OMESSO o RITARDATO VERSAMENTO** la sanzione ammonta al 30% dell'imposta non versata o tardivamente versata per quanto riguarda l'acconto 2024, al 25% per quanto riguarda il saldo 2024.

Per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 90 giorni, la sanzione del 30% (o del 25% per il saldo) è ridotta alla metà.

Per **ritardato versamento entro 14 giorni** dalla scadenza del termine, la sanzione così ridotta del 15% è ulteriormente ridotta a un quindicesimo per ogni giorno di ritardo (1% giornaliero).

Per quanto riguarda il **RAVVEDIMENTO OPEROSO** si veda quanto pubblicato in materia sul sito alla pagina tributi o accedendo al calcolo on line IMU.

DICHIARAZIONE

Il modello di dichiarazione ai fini IMU con le relative istruzioni attualmente è stato recentemente approvato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 29 luglio 2022, scaricabile dalla pagina IMU del nostro sito, con le relative istruzioni La scadenza per la presentazione della Dichiarazione ad oggi è il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Ricordiamo che non tutte le fattispecie di immobili sono soggette a Dichiarazione. Per le fattispecie obbligatorie e per non incorrere in adempimenti inutili, è bene leggere le istruzioni ministeriali e informarsi con precisione

Per quanto riguarda gli **Enti non commerciali**, il D.M. 26 giugno 2014 ha approvato, con le relative istruzioni, il modello di dichiarazione ai fini IMU e TASI, ai sensi dell'art. 91-bis del DL n. 1/2012, disponibili sul sito internet del Comune.

INFORMAZIONI

Per ogni informazione, chiarimento è possibile rivolgersi all'Ufficio Tributi del Comune - Piazza d'Azeglio n. 2, tel. 0572 918278/240/294 - sito www.comune.montecatini-terme.pt.it

E-mail tributi@comune.montecatini-terme.pt.it

L'Ufficio IMU è attualmente chiuso al pubblico, ma è possibile prenotare un **appuntamento tramite i contatti sopra indicati**.

N.B. SI PRECISA che le presenti informazioni sono state predisposte al fine di dare al contribuente alcune indicazioni di base ai fini del versamento in autoliquidazione dell'IMU, senza, tuttavia, che le medesime possano considerarsi esaustive della materia trattata.

Tali istruzioni potranno essere modificate a seguito di eventuali ulteriori rettifiche normative o all'emanazione di eventuali circolari esplicative.