

COMUNE DI GALEATA

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2024

ALIQUOTE

Per l'anno 2024 l'amministrazione non ha deliberato nessuna variazione di aliquote, che rimangono quindi invariate rispetto all'anno precedente:

A) Aliquota ridotta al 4 per mille per l'abitazione principale nella categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze, (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), con detrazione di euro 200,00;

B) Aliquota ridotta al 9,5 per mille per immobili a destinazione artigianale, industriale e commerciale (classificati o classificabili in categoria A/10, C/1, C/3, C/4, D/1, D/2, D/3, D/4, D/6, D/7, D/8) posseduti a titolo di proprietà o diritto reale di godimento o in qualità di locatore finanziario da società di persone, società di capitali, società cooperative, enti, associazioni ed imprese individuali e direttamente utilizzate dalle stesse per lo svolgimento della propria attività, (ad esclusione di immobili utilizzati per lo svolgimento di attività rientranti nel settore bancario, finanziario, assicurativo);

C) Aliquota ridotta al 7,6 per mille per immobili a destinazione artigianale, industriale e commerciale (classificati o classificabili in categoria A/10, C/1, C/3, C/4, D/1, D/2, D/3, D/4, D/6, D/7, D/8) posseduti a titolo di proprietà o diritto reale di godimento o in qualità di locatore finanziario da società di persone, società di capitali, società cooperative, enti, associazioni ed imprese individuali e direttamente utilizzate dalle stesse per lo svolgimento della propria attività, **limitatamente ai primi 3 anni di apertura dell'attività o al trasferimento/apertura di una nuova sede con attività già avviata in altro Comune** (ad esclusione di immobili utilizzati per lo svolgimento di attività rientranti nel settore bancario, finanziario, assicurativo);

D) Aliquota pari allo 0,00 per mille per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto legge n. 557 del 1993;

E) Aliquota di base al 9,6 per mille: per tutte le tipologie (fabbricati e aree fabbricabili) non comprese in quelle precedenti;

- Per poter usufruire delle agevolazioni di cui alle lettere B) e C), i contribuenti devono presentare al Comune, entro il termine previsto per il versamento della rata a saldo, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, inerente il possesso dei requisiti previsti, sulla modulistica predisposta dall'ufficio tributi, a pena della decadenza dei benefici, con conseguente recupero dell'imposta non versata, oltre sanzioni ed interessi.

-Le autocertificazioni hanno effetto anche per le annualità successive sempre che non si verificano modifiche dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Le autocertificazioni saranno soggette alle verifiche di legge.

ESENZIONI IMU 2024:

- immobili adibiti ad abitazione principale (**immobile nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente**) non di lusso (A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7) e relative pertinenze (un solo immobile per ogni categoria C/2, C/6, C/7); per i dettagli si rimanda alla sezione dedicata all'[**Abitazione principale**](#)
- immobili assimilati ad abitazione principale (fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali - D.M. 22/04/2008;
- immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari);
- immobili occupati abusivamente, con apposita denuncia all'Autorità giudiziaria o per i quali sia iniziata azione giudiziaria penale per l'occupazione abusiva; è necessario presentare comunicazione al Comune;
- terreni agricoli ubicati nei comuni montani totalmente esenti o parzialmente delimitati, secondo la Circolare ministeriale n. 9/1993;
- aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatore diretto o IAP;
- immobili degli enti non commerciali, solo se destinati esclusivamente allo svolgimento di attività non commerciali (è necessario presentare Dichiarazione IMU ENC);
- immobili ad uso culturale (musei, biblioteche, etc...);
- immobili destinati esclusivamente all'esercizio del culto;
- gli immobili di proprietà della Santa Sede;
- immobili dell'Accademia dei Lincei, anche se non direttamente utilizzati per le sue finalità istituzionali (art. 1 commi 639 e 640, Legge 29 dicembre 2022, n. 197);
- fabbricati del gruppo E (immobili a destinazione particolare) categorie da E/1 a E/9;

RIDUZIONI IMU 2024:

- riduzione del 50% della base imponibile per le abitazioni (escluse categorie A/1, A/8, A/9) concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta di 1° grado (figli e genitori), a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante sia possessore di un solo immobile abitativo in Italia (oltre eventualmente la propria abitazione principale) e risieda

anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;

- riduzione del 50% della base imponibile per immobili di interesse storico/artistico;
- riduzione del 50% della base imponibile per immobili inagibili / inabitabili e di fatto non utilizzati;
- riduzione del 25% (o equivalentemente riduzione al 75%) della base imponibile per le abitazioni locate a canone concordato;
- riduzione del 50% dell'imposta per un solo immobile posseduto dai pensionati residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, con pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

ABITAZIONE PRINCIPALE

La Corte Costituzionale con [Sentenza N. 209 del 12 ottobre 2022](#) ha **dichiarato incostituzionale** la norma che limita l'esenzione IMU per l'abitazione principale ad un solo immobile "nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente".

Come noto la questione è di grande interesse in particolare nel caso di coniugi che abbiano la residenza in immobili di proprietà situati in comuni diversi. La sentenza analizza approfonditamente la norma e ne evidenzia punto per punto gli aspetti che ne determinano l'illegittimità costituzionale. Il risultato della sentenza porta alla modifica della norma eliminando il riferimento/vincolo al nucleo familiare e riconoscendo l'esenzione al possessore dell'immobile che vi abbia residenza e dimora abituale, situazione che si verifica nel caso di coniugi che risiedono in comuni differenti.

In realtà la sentenza considera come "**non esclusa a priori**" l'esenzione anche nel caso di coniugi residenti in immobili diversi situati nello stesso comune ritenendola comunque come "**ipotesi del tutto eccezionale**" (e che come tale dovrà essere oggetto di accurati e specifici controlli da parte delle amministrazioni comunali):

"È ben vero che la necessità di residenza disgiunta all'interno del medesimo comune rappresenta una ipotesi del tutto eccezionale (e che come tale dovrà essere oggetto di accurati e specifici controlli da parte delle amministrazioni comunali), ma, da un lato, date sia le grandi dimensioni di alcuni comuni italiani, sia la complessità delle situazioni della vita, essa non può essere esclusa a priori; dall'altro, mantenere in vita la norma determinerebbe un accesso al beneficio del tutto casuale, in ipotesi favorendo i nuclei familiari che magari per poche decine di metri hanno stabilito una residenza al di fuori del confine comunale e discriminando quelli che invece l'hanno stabilita all'interno dello stesso."

Quindi la definizione di abitazione principale viene modificata come segue:
«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»

L'esenzione è applicabile nei casi in cui i coniugi hanno dimora e residenza nelle rispettive abitazioni situate in comuni diversi, e può applicarsi eccezionalmente anche nel caso di residenza in

immobili diversi presenti nello stesso comune purchè (evidentemente) si presentino oggettive ed "eccezionali" situazioni che ne possano giustificare l'applicazione.
Di seguito il testo della Sentenza e il Comunicato dell'Ufficio Stampa della Corte Costituzionale

 [Corte costituzionale - Sentenza N. 209 del 2022](#)

 [Corte costituzionale - Comunicato Stampa](#)

DETRAZIONI

Dall'imposta dovuta per l'abitazione principale di lusso (A/1, A/8, A/9) del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; la medesima detrazione si applica per gli alloggi regolarmente assegnati da ACER.

FABBRICATI MERCE

A decorrere dal 1° gennaio 2022 sono esenti i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. L'esenzione deve essere dichiarata attestando il possesso dei requisiti prescritti dalla norma (Art. 1, comma 769, Legge n. 160/2019).

ESENZIONE IMU PER GLI IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE E QUINDI NON UTILIZZABILI NE' DISPONIBILI

Con la legge di bilancio 2023, al comma 81: all'articolo 1, comma 759, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, concernente i casi di esenzione dall'imposta municipale propria, dopo la lettera g) è aggiunta la seguente:

« g-bis) 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 [reato di violazione 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.

Il soggetto passivo comunica al comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessa il diritto all'esenzione »

COMODATI

Per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta (genitore/figlio) è riconosciuta una riduzione della base imponibile pari al 50% (art. 1, comma 747, lett. c), legge 160/2019).

L'agevolazione spetta a condizione che il comodante risieda e dimori nel Comune di Galeata, possieda al massimo due abitazioni non di lusso, che insistono sul territorio del Comune di Galeata, di cui una utilizzata come propria abitazione principale e l'altra data in comodato al genitore/figlio che la utilizza come propria abitazione principale. Se si possiede una terza abitazione (in qualsiasi altro Comune), anche per una quota percentuale, l'agevolazione non spetta. La riduzione della base imponibile opera anche per le pertinenze dell'abitazione concessa in comodato, nei limiti di una sola pertinenza per categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

Per usufruire dell'agevolazione il contratto di comodato, scritto o verbale, deve essere registrato. Il contribuente è poi tenuto a presentare la dichiarazione IMU unitamente al relativo contratto e della data di registrazione.

L'aliquota da utilizzare è quella ordinaria pari allo 0,96 per cento.

AFFITTO A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta è dovuta con una riduzione del 25% (art. 1, comma 760, legge 160/2019). E' necessario che il contratto di locazione riporti, nell'ipotesi in cui le parti non si siano avvalse delle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, l'attestazione sottoscritta da una delle organizzazioni di categoria.

I soggetti che concedono in locazione immobili a canone concordato dovranno presentare la dichiarazione IMU unitamente al relativo contratto e della data di registrazione.

L'aliquota da utilizzare è quella ordinaria dello 0,96 per cento.

RIDUZIONE PER ABITAZIONE POSSEDUTA DA PENSIONATI NON RESIDENTI IN ITALIA

La riduzione dell'imposta per i pensionati residenti all'estero con pensione maturata in convenzione internazionale con l'Italia e' pari al 50% dopo che, solo per il 2022, era stata portata al 62,5% (imposta ridotta al 37,5% - Art. 1, comma 743, Legge 234/2021).

L'agevolazione si estende alle eventuali pertinenze dell'abitazione. Gli aventi diritto sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU.

VERSAMENTI

Il pagamento deve essere effettuato dal soggetto passivo in proporzione alla quota e al periodo di possesso per l'anno stesso. Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta si esegue in due rate:

PRIMA RATA: ENTRO LUNEDI' 17 GIUGNO 2024

SECONDA RATA: ENTRO LUNEDI' 16 DICEMBRE 2024

L'imposta non si versa se l'importo complessivamente dovuto per l'anno è uguale o inferiore a € 12,00.

Il versamento dell'imposta dovuta al Comune e della quota riservata allo Stato deve avvenire, obbligatoriamente, avvalendosi del modello F24. Il versamento dell'imposta può avvenire presso gli istituti bancari e presso gli uffici postali siti nel territorio dello Stato. Il versamento dell'imposta con il modello F24 non prevede l'applicazione di commissioni.

Dal 2013 allo Stato va versata solamente l'IMU relativa ai fabbricati del gruppo catastale D calcolata con l'aliquota standard dello 0,76%, utilizzando il codice tributo 3925. La quota di competenza comunale, pari a 0,20% (0,96%-0,76%) deve essere versata utilizzando il nuovo codice tributo 3930.

**Gli altri codici tributo da utilizzare nel modello F24 nella sezione IMU ed altri tributi locali sono:
IMU su abitazione principale e relative pertinenze: 3912**

IMU per le aree fabbricabili: **3916**
IMU per gli altri fabbricati: **3918**
IMU fabbricati D: **3930** quota comune
IMU fabbricati D: **3925** quota Stato

Si ricorda che il codice ente/codice comune da indicare nell'apposito campo è, per il Comune di Galeata , **D867**.

Il medesimo codice dovrà essere indicato anche con riferimento alla quota d'imposta dovuta allo Stato, ciò al fine di localizzare gli immobili cui si riferisce il versamento di competenza erariale.

ARROTONDAMENTO

L'importo da versare per ogni singolo rigo del modello F24 deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare nel rigo F24: 118,49 euro diventa 118,00 euro; totale da versare nel rigo F24: 118,50 euro diventa 119,00 euro).

DICHIARAZIONE IMU ANNO 2023 – da presentare entro 30/06/2024

La dichiarazione IMU non deve essere presentata quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta municipale propria dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI).

Il MUI è il modello che i notai utilizzano per effettuare, con procedure telematiche, la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili.

Occorre invece presentare la dichiarazione IMU quando le informazioni necessarie per la gestione dell'imposta non siano ricavabili dal MUI o quando gli immobili sono stati oggetto di atti per i quali il MUI non è stato utilizzato. Inoltre, è necessario presentare la dichiarazione nei casi in cui le informazioni pur possedute dal Comune o da altri enti non sono trattabili in forma massiva.

CASISTICA RICORRENTE

Abitazione principale (solo A/1, A/8 e A/9)

Se l'immobile cessa o diventa abitazione principale del soggetto passivo, questo non deve essere dichiarato se vi è coincidenza tra dimora abituale e residenza anagrafica. Infatti, si ricorda che nell'IMU l'abitazione principale è quella dove il soggetto passivo ha sia la residenza che la dimora abituale;

Pertinenze (solo di A/1, A/8 e A/9)

Le pertinenze dell'abitazione principale non vanno dichiarate. La normativa pone vincoli al numero di pertinenze, ovvero possono considerarsi tali una per ognuna delle categorie C/2, C/6 e C/7. Se unitamente all'abitazione è accatastata anche una pertinenza, come una soffitta o una cantina che andrebbero accatastate in categoria C/2, ed il contribuente possiede un'altra pertinenza di categoria C/2 accatastata separatamente, questa non può considerarsi pertinenza dell'abitazione principale e conseguentemente andrà dichiarata e sarà soggetta all'aliquota ordinaria.

I C/2, C/6 e C/7 che non sono destinati a pertinenza, ovvero quelli che pur destinati a pertinenza eccedono i limiti di cui al punto precedente (come nel caso di due C/6 destinati a pertinenza) devono essere sempre dichiarati;

Per le abitazioni locate con contratto a canone concordato o date in comodato alle condizioni previste dalla legge n. 160/2019, occorre presentare la dichiarazione IMU;

Abitazione assegnata, con provvedimento del giudice, al genitore affidatario dei figli minori e dei figli maggiorenni portatori di handicap grave. In tale ipotesi il Comune non è a conoscenza del provvedimento del giudice: la dichiarazione va quindi presentata.

Immobili posseduti da anziani o disabili che hanno la residenza in istituti di ricovero o sanitari. La dichiarazione deve essere presentata solo se si possiedono più abitazioni, al fine di individuare l'abitazione principale. Il Comune ha deliberato di considerare l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o usufrutto, assimilata all'abitazione principale, a condizione che la stessa non sia locata.

Immobili esenti. In tutti i casi di esenzione, fatta eccezione per quella collegata alla categoria catastale E, la dichiarazione IMU va sempre presentata.

Immobili esenti, ma utilizzati in modo promiscuo. Nel caso di immobili utilizzati in modo promiscuo, ovvero in parte per lo svolgimento in modo non commerciale di una delle attività elencate nell'articolo 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n. 504/1992, ed in parte per attività commerciale, occorre calcolare la parte soggetta ad IMU seguendo i criteri stabiliti nel DM n.200/2012 ed occorre presentare la dichiarazione IMU/TASI ENC.

La dichiarazione deve essere presentata anche nei seguenti casi:

- il fabbricato inagibile, ritorna ad essere agibile/abitabile;
- il terreno edificabile ha diritto all'esenzione in quanto posseduto da coltivatore diretto o da imprenditore agricolo professionale;
- l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria;
- risoluzione del contratto di leasing, anche nell'ipotesi di mancata riconsegna del fabbricato;
- l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile;
- il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;
- l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
- il valore dell'area fabbricabile è variato (in aumento o diminuzione) rispetto a quello dell'anno precedente;
- si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori);
- è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto;
- è intervenuta la "fusione fiscale" di due unità abitative;
- per il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, valorizzato a scritture contabili, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
- l'immobile è stato oggetto in catasto di dichiarazione di nuova costruzione ovvero di variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso (DOC-FA);
- l'immobile è di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- sull'immobile grava il diritto di abitazione del coniuge superstite, ex art. 540 codice civile;
- l'immobile è stato oggetto di vendita all'asta giudiziaria;
- l'immobile è stato oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini del calcolo dell'imposta.

La dichiarazione, può essere consegnata direttamente all'ufficio tributi del Comune di Galeata, il quale rilascia apposita ricevuta, o, in alternativa all'ufficio protocollo comunale.

La dichiarazione può anche essere spedita in busta chiusa, a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, riportando sulla busta la dicitura "Dichiarazione IMU" e con l'indicazione dell'anno di riferimento. In tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale. La spedizione può essere effettuata anche dall'estero, a mezzo lettera raccomandata o altro equivalente, dal quale risulti con certezza la data di spedizione.

La dichiarazione può essere inviata anche telematicamente a mezzo posta certificata alla PEC: galeata@cert.provincia.fc.it

Per qualsiasi informazione è possibile telefonare direttamente all'ufficio tributi comunale al numero 0543/975424 dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 13,00 o contattarci tramite mail al seguente indirizzo: ilaria.ravaioli@comune.galeata.fc.it