



# INFORMATIVA IMU 2024



La legge 27 dicembre 2019, n. 160 ha abolito, a decorrere dal **1 gennaio 2020**, l'imposta unica comunale (IUC), **eliminando il tributo per i servizi indivisibili (TASI)** e disciplinando l'imposta municipale propria (IMU).

## PER CHE COSA SI PAGA:

l'IMU si applica a:

- **FABBRICATI:** unità immobiliare iscritta o che deve essere **iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale**, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce **pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici**, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- **AREE FABBRICABILI:** area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;
- **TERRENI AGRICOLI:** terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, **compreso quello non coltivato.**

## CHI PAGA L'IMU:

- chi possiede immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, in qualità di proprietario oppure come titolare dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie;
- il concessionario su aree demaniali;
- il locatario di immobili in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione) a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata dello stesso;
- il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice;
- in presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria; l'IMU è calcolata in base agli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni;
- chi amministra i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale;
- l'amministratore del condominio, per conto di tutti i condomini, per le parti comuni dell'edificio che sono accatastate in via autonoma come bene comune censibile;
- per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.





# INFORMATIVA IMU 2024



## ABITAZIONE PRINCIPALE:

E' **esclusa dal pagamento** dell'IMU l'abitazione principale e le relative pertinenze, salvo che sia classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

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.

### **Sono altresì considerate 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 Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
- 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'articolo 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;**
- 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. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare

## PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE:

- Le pertinenze dell'abitazione principale sono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**, nella misura massima di 1 unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
- **Attenzione:** se si possiedono due pertinenze uguali per categoria, ad esempio due autorimesse (C/6), solo ad una si applicherà l'esenzione o l'aliquota ridotta (nel caso di abitazioni di lusso) prevista per l'abitazione principale, alla seconda si applica l'aliquota base. Anche per le pertinenze oltre la terza l'aliquota da applicare è quella base.



# INFORMATIVA IMU 2024



## **FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE:**

di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 30.12.1993, n. 557 convertito nella Legge n.133/1994 e di cui al comma 8 dell'art. 13 del Decreto Legge n. 201/2011 e successive modificazioni. S'intendono i fabbricati accatastati nella categoria che ne indica la ruralità A/6 e D/10 e quelli che possiedono l'apposita annotazione catastale a seguito dell'attestazione dei requisiti di ruralità.

## **FABBRICATI COSTRUITI E DESTINATI DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE ALLA VENDITA**

c.d. "beni merce", s'intendono i fabbricati, ultimati e accatastati, costruiti o ristrutturati e destinati alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. In esenzione a decorrere dal 1° gennaio 2022.

## **PENSIONATI ESTERI:**

**Per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o 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, l'imposta è applicata nella misura della metà (art. 1, comma 48, Legge 178/2020).

L'agevolazione prevista dalla legge di bilancio 2021 si applica dunque ai pensionati che risiedono all'estero, ma a patto di percepire una pensione in regime di convenzione internazionale e siano residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.

A tal fine è consigliabile consultare la sezione Inps relativa alle "*informazioni utili sulla pensione in regime internazionale*".

Per maggiori chiarimenti è inoltre possibile consultare la Risoluzione n° 5/DF/2021 del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Per beneficiare della riduzione è necessario presentare **Dichiarazione IMU**.

## **IMMOBILE CONCESSO IN USO GRATUITO:**

La base imponibile dell'IMU 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 uso gratuito dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori e figli, che le utilizzano come abitazione principale.

Per beneficiare della riduzione occorre rispettare le seguenti condizioni:

- ✓ Il contratto deve essere registrato
- ✓ Il comodante deve possedere un solo immobile in Italia
- ✓ Il comodante deve essere residente anagraficamente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in uso gratuito



# INFORMATIVA IMU 2024



Il beneficio si applica anche nel caso in cui il soggetto passivo (comodante), oltre all'immobile concesso in uso gratuito, possieda NELLO STESSO COMUNE un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione sempre delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A8 e A/9.

## ATTENZIONE:

Se il comodatario ha un'attestazione **ISEE familiare inferiore ad euro 11.000,00** l'aliquota IMU è pari al **1 per mille**. Entro il 30.06.2025 deve essere presentata dichiarazione di USO GRATUITO utilizzando il modello ministeriale di dichiarazione IMU in cui indicare nelle "annotazioni": "immobile concesso in uso gratuito" , al quale deve essere **allegato l'ISEE**

## IMMOBILI LOCATI:

Come previsto dall'articolo 1, comma 760, legge n. 160/2019 l'imposta è ridotta del 25% per gli immobili locati a canone concordato ai sensi della legge n. 431/1998.

L'agevolazione consente di applicare anche l'**aliquota del 8,70 per mille** ai fini del calcolo dell'IMU, qualora il contratto di locazione sia stipulato in conformità all'Accordo Territoriale depositato in data 21.12.2023 con protocollo Generale del Comune di Fiumicino n° 260874 (Delibera di Giunta Comunale n. 5 del 12.01.2024) sottoscritto dalle organizzazioni di rappresentanza degli inquilini e dei proprietari.

## ALIQUOTE:

1	Abitazione principale e relative pertinenze (escluse cat. A1, A8 e A9)	<b>Escluse</b>
2	Abitazione principale e relative pertinenze (solo cat. A1, A8 e A9)	<b>6 per mille</b>
3	Immobili locati alle condizioni definite dagli accordi stipulati con le organizzazioni rappresentative dei proprietari e dei conduttori, ai sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4 della legge 9 dicembre 1998 n. 431	<b>8,70 per mille</b>
4	Immobili dati in comodato gratuito a parenti di primo grado in linea retta, concesso in base all'art. 1, comma 747 lettera C) della legge n. 160/2019 e con valore ISEE del comodatario inferiore ai 11.000,00 euro annui.	<b>1 per mille</b>
5	Aree fabbricabili	<b>10,60 per mille</b>
6	Fabbricati rurali ad uso strumentale	<b>1 per mille</b>
7	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	<b>Esenti</b>
8	Terreni Agricoli (diversi da quelli esenti)	<b>10,60 per mille</b>
9	Fabbricati di categoria D	<b>10,60 per mille</b>
10	Aliquota ordinaria per tutti gli altri immobili	<b>10,60 per mille</b>



# INFORMATIVA IMU 2024



## COME SI CALCOLA:

Per determinare il **valore imponibile** di un immobile iscritto al catasto (esclusi gli immobili di interesse storico-artistico, inagibili o inabitabili), è necessario eseguire la seguente operazione:

**Valore imponibile = Rendita Catastale rivalutata(\*) x Moltiplicatori indicati in tabella**

**Calcolo dell'Imposta = Valore imponibile x aliquota I.M.U. x quota di possesso x mesi di riferimento**

(\*)Tutte le rendite catastali, anche quelle appena notificate, vanno rivalutate del 5% .

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

**I Moltiplicatori**, sono i seguenti:

A	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;
B	140	per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B, e nelle le categorie C/3, C/4 e C/5;
C	80	per i fabbricati classificati nella categoria D/5 (istituti di credito, cambio, assicurazione);
D	80	per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
E	65	per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (capannoni, alberghi, cinema, ecc.), ad eccezione degli immobili classificati nella categoria D/5;
F	55	per i fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi)

Per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1°gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per semplificare gli adempimenti a carico del contribuente, la Giunta comunale è delegata ad approvare, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale. (Delibera di G.C. n° 200 del 14.12.2021).

I valori determinati periodicamente dal comune, hanno una finalità di orientamento per il contribuente nella determinazione dell'importo dovuto annualmente e sono utilizzabili dal comune per indirizzare l'eventuale attività accertativa.

Per i terreni agricoli, nonché, per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.

## RAVVEDIMENTO OPEROSO:

nel caso in cui la **violazione non sia stata già accertata formalmente** dal Comune, può versare l'imposta dovuta, gli interessi e la sanzione ridotta, pari:

TERMINI RAVVEDIMENTO	MISURA SANZIONE FINO AL 31/08/2024	MISURA SANZIONE DALL' 01/09/2024
Entro 15 giorni	0,1% per ogni giorno di ritardo	0,083% per ogni giorno di ritardo
Dal 16° giorno, entro 30 giorni	1,50%	1,25%
Dal 31° giorno, entro 90 giorni	1,67%	1,39%
Oltre 90° giorno, entro un anno	3,75%	3,13%
Oltre l' anno, entro due anni	4,29%	3,57%
Oltre i due anni	5%	





# INFORMATIVA IMU 2024



Tassi di interesse applicati per il Ravvedimento operoso:

- **2024:** 2,5% annuo (Decreto del Ministero Economia e Finanze 29 novembre 2023 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 288 dell'11.12.2023).
- **2023:** 5% annuo (Decreto del Ministero Economia e Finanze del 13.12.2022 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 292 del 15.12.2022).
- **2022 :** 1,25% annuo (Decreto Ministero, Economia e Finanze 13 dicembre 2021 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.297 del 15/12/2021).
- **2021 :** 0,01% annuo (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 11 dicembre 2020, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 310 del 15 dicembre 2020).
- **2020 :** 0,05% annuo (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 12 dicembre 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 293 del 14 dicembre 2019).
- **2019:** 0,8% annuo (Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 12 dicembre 2018, Gazzetta Ufficiale n. 291 del 15 dicembre 2018).

## ESENZIONE IMU

Sono esenti:

- 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: il beneficio potrà essere applicato per «gli immobili non utilizzabili né disponibili», per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici, o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. I contribuenti che fruiscono dell'esenzione dovranno poi presentare la dichiarazione IMU, esclusivamente in via telematica, entro il 30 giugno 2025.
- terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatore diretto o IAP;
- terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva o indivisibile e inusucapibile;
- 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 e le loro pertinenze;
- 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

## DICHIARAZIONE:

I soggetti passivi sono tenuti a presentare apposita dichiarazione, utilizzando l'apposito modello ministeriale approvato annualmente, entro il **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui si è verificato l'evento oggetto di dichiarazione.

Con decreto del 04.05.2023 Ministero dell'Economia e delle Finanze è stato approvato il Modello di Dichiarazione IMU ENC e le relative istruzioni.



# INFORMATIVA IMU 2024



## **DI SEGUITO ALCUNI ESEMPI DI CASI IN CUI SI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE IMU:**

- ❖ immobile concesso in uso gratuito;
- ❖ immobile locato a canone concordato secondo gli accordi stipulati con le organizzazioni rappresentative dei proprietari e dei conduttori (articolo 2, commi 3 e 4 della legge 431/98) (Delibera di Giunta Comunale n. 8 del 29.02.2016)
- ❖ fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili
- ❖ fabbricati di interesse storico o artistico
- ❖ intervento di una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto
- ❖ immobili oggetto di locazione finanziaria
- ❖ immobili assegnati al socio della cooperativa edilizia di proprietà indivisa oppure immobili per i quali è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio.
- ❖ Intervento di un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie;
- ❖ l'area è divenuta edificabile in seguito a demolizione del fabbricato;

E COMUNQUE IN TUTTI I CASI IN CUI IL COMUNE NON E' IN POSSESSO NE' PUO' ACQUISIRE D'UFFICIO LE INFORMAZIONI NECESSARIE PER VERIFICARE IL CORRETTO ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGAZIONE TRIBUTARIA.

.....  
PER OGNI INFORMAZIONE GLI UFFICI DELLA FIUMICINO TRIBUTI S.P.A. , SITI IN PIAZZA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 10 –FIUMICINO (RM), SONO A DISPOSIZIONE NEI SEGUENTI GIORNI ED ORARI:

LUNEDI – MERCOLEDI – VENERDI : DALLE ORE 08.30 ALLE ORE 14.00

MARTEDI E GIOVEDI: DALLE ORE 08.30 ALLE ORE 16.30

NEL CASO IN CUI SI VOGLIA UTILIZZARE IL CONTATTO TELEFONICO, E' PREFERIBILE CONTATTARE GLI UFFICI AL DI FUORI DEGLI ORARI DI APERTURA DEGLI SPORTELLI AL PUBBLICO

TELEFONO 06-65043252 –POSTA ELETTRONICA: [imu@fiumicinotributi.it](mailto:imu@fiumicinotributi.it) - POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA:

[protocollo@cert.fiumicinotributi.it](mailto:protocollo@cert.fiumicinotributi.it)