



COMUNE
DI ANCONA



IMU

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI PER L'ANNO **2022**

NOVITA' IMU 2022	pag. 2
A) IMU – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA	pag. 3
1 - Cos'è l'IMU	pag. 3
2 - Presupposto d'imposta e soggetti passivi	pag. 3
3 - Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e pertinenze	pag. 4
4 - Base imponibile, calcolo imposta e aliquote	pag. 4
5 - Terreni	pag. 6
6 - Abitazioni concesse in comodato ai parenti	pag. 6
7 - Dichiarazione	pag. 7
8 - Esenzioni	pag. 9
9 - Casi particolari	pag. 10
10 - Esempi	pag. 11
11 - Pagamento	pag. 12
B) RAVVEDIMENTO OPEROSO	pag. 14
C) PER INFORMAZIONI	pag. 15

A cura di ANCONA ENTRATE srl

Società uni personale soggetta alla direzione e coordinamento del Comune di Ancona

Via dell'Artigianato, 4 – 60127 Ancona C.F. P. IVA 02278540428

Orari apertura al pubblico: lunedì, mercoledì e venerdì ore 9,00-13,00 -martedì ore 15,00-17,00 -giovedì ore 10,00-16,00

Centralino 071-85991 Numero Verde 800.551.881 Fax 071-2832119 PEC anconaentrate@pec.anconaentrate.it

Aggiornata al 26/05/2022

NOVITA' IMU 2022

ABITAZIONE PRINCIPALE

Art. 5-decies del DL. 146/2021, conv. nella L. 215/2021

La norma dispone che nel caso in cui i membri del nucleo familiare abbiano stabilito la residenza in immobili diversi - siti nello stesso comune oppure in comuni diversi - l'agevolazione prevista per l'abitazione principale spetti per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare. La scelta dovrà essere comunicata per mezzo della presentazione della Dichiarazione IMU al Comune di ubicazione dell'immobile da considerare abitazione principale. In risposta a specifico quesito di Telefisco 2022 è stato precisato che in capo al soggetto passivo grava l'obbligo di presentazione della dichiarazione Imu. Per la compilazione del modello dichiarativo il contribuente deve barrare il campo 15 relativo alla "Esenzione" e riportare nello spazio dedicato alle "Annotazioni" la seguente frase: «Abitazione principale scelta dal nucleo familiare ex articolo 1, comma 741, lettera b), della legge n. 160 del 2019». La dichiarazione per l'anno fiscale 2022 dovrà essere presentata entro il 30/06/2023.



MODIFICA RIDUZIONE RESIDENTI ALL'ESTERO CHE POSSIEDONO IMMOBILI IN ITALIA

Art. 1, comma 743, della Legge 234/2021- legge di bilancio 2022

Limitatamente all'anno 2022 è ridotta al 37,5 per cento l'IMU relativa ad 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. Ciò significa che mentre nel 2021 per tali soggetti la riduzione d'imposta era pari al 50%, nel 2022 essa sale al 62,5%. Per poter aver diritto a tale agevolazione i soggetti aventi diritto devono presentare dichiarazione IMU, così come indicato nelle istruzioni ministeriali (approvate con DM 30/10/2012).



ESENZIONE IMU "BENI MERCE"

Art. 1, comma 751, della L. 160/20219 - legge di Bilancio 2020

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.



ESENZIONE IMMOBILI CAT. D/3

Art. 78, comma 1, lett. d), e comma 3 del D.L. 104/2020

Per il 2022, così come per il saldo 2020 e per l'anno 2021, resta confermata l'esenzione dal versamento IMU per gli immobili destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli (ossia gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3), a condizione che i relativi proprietari siano anche i gestori delle attività ivi esercitate.



A) IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

1 – COS'È L'IMU

L'art. 1 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020) ha abolito, a decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'art. 1, comma 639, della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013, con contestuale eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI), di cui era una componente. Al contempo il medesimo comma 738 ha ridisciplinato l'IMU sulla base dei commi da 739 a 783 dello stesso art. 1 della legge n. 160 del 2019.

2 – PRESUPPOSTO D'IMPOSTA E SOGGETTI PASSIVI

L'IMU ha per **presupposto** il possesso di immobili, esclusa l'abitazione principale o assimilata e le pertinenze della stessa, salvo l'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

L'IMU **non si applica** in quanto considerate altresì abitazioni principali:

- a. alle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa** adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b. alle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari**, anche in assenza di residenza anagrafica;
- c. ai fabbricati di civile abitazione riconducibili alla definizione di **alloggio sociale** di cui al D.M. del 2008, regolarmente assegnati e concretamente adibiti ad abitazione principale, appartenenti ad enti pubblici o privati, nonché agli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o agli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati;
- d. alla **casa familiare assegnata a seguito di provvedimento del giudice, al genitore affidatario dei figli, minorenni o maggiorenni e non economicamente autosufficienti**. L'assimilazione opera a condizione che sull'immobile assegnato almeno uno dei coniugi/conviventi sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale;
- e. ad **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;
- f. all'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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. Per tali unità immobiliari deve essere presentata apposita dichiarazione di sussistenza o cessazione dei presupposti agevolativi, entro i termini e con le modalità di cui alla vigente normativa, la cui omissione comporta decadenza dal diritto ovvero il mancato riconoscimento dell'agevolazione.

Sono **soggetti passivi** dell'IMU:

- il proprietario di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni a qualsiasi uso destinati, compreso quello non coltivato;
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su fabbricati, aree edificabili e terreni;

- 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;
- il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
- il locatario, per gli immobili anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

3 – ABITAZIONE PRINCIPALE A/1, A/8 e A/9 E PERTINENZE

Per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Per **pertinenze dell'abitazione principale** si intendono 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.

Per l'**abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le sue pertinenze** si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, **la detrazione spetta a ciascuno** di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

4 – BASE IMPONIBILE , CALCOLO IMPOSTA E ALIQUOTE

La **base imponibile** dell'IMU è il valore degli immobili. Il valore immobiliare si calcola in modi diversi, a seconda del tipo di immobili.

Per i **fabbricati**, la base imponibile è costituita da un valore convenzionale che si ottiene moltiplicando la rendita iscritta in catasto, da rivalutare del 5% (moltiplicatore 1,05 ai sensi dell'art.3, c. 48, L. 23/12/1996 n. 662), per i seguenti **coefficienti IMU**:

Gruppo e categoria catastale	COEFFICIENTE IMU
Gruppo catastale A e categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10	160
Gruppo catastale B e nelle cat. catastali C/3, C/4 e C/5	140
Gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5	65
Categorie catastali A/10 e D/5	80
Categoria catastale C/1	55

Per i **fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto**, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è determinato secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'art. 7 del D.L. 333/1992. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

Per i terreni agricoli e per i terreni non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% ai sensi dell'art. 3, comma 51, della L. 662/1996, un moltiplicatore pari a 135.

Per le aree edificabili, la base imponibile è data dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione", o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici.

L'**IMU** è dovuta per anni solari, a ciascuno dei quali corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, computando per intero 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. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

$$IMU = \frac{\text{base imponibile} * \text{quota di possesso} * \text{mesi di possesso} * \text{aliquota}}{12}$$

Il Comune di Ancona ha approvato le aliquote IMU per l'anno 2022 (Delibera di Consiglio n. 133 del 21/12/2021).

ALIQUEUTE IMU - Anno 2022	
Tipologia	Aliquota per mille
a) Abitazione principale e relative pertinenze (solo categorie catastali A/1, A/8 e A/9)	6,0
b) Alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e/o agevolata situati sul territorio comunale già assegnati in locazione o in attesa di assegnazione ai sensi della L.R. n. 36 del 16.12.2005 e s.m.i.	0,0
c) Immobili locati con contratto di locazione regolarmente registrato ai sensi della Legge n. 431/98, redatto in conformità ai contratti tipo promossi dal Comune di Ancona, come specificato: - contratti di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98); - contratti di locazione di natura transitoria per le esigenze abitative degli studenti universitari (ai sensi dell'art. 5, comma 2, Legge n. 431/98); - contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (ai sensi dell'art. 5, comma 1, Legge n. 431/98);	6,9
d) Fabbricati classificati nelle categorie catastali C1 e C3 posseduti ed utilizzati dallo stesso soggetto	7,6
e) Fabbricati classificati nelle categorie catastali D7 e D8 posseduti ed utilizzati dallo stesso soggetto	8,2
f) Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	0,0
g) Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,0
h) Terreni agricoli	6,6
i) Tutti gli altri immobili	10,6

5 – TERRENI

Sono esenti dall'IMU i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del d.lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato d.lgs. n. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge n. 448/2001;
- c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- d) ricadenti in aree montane o di collina sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993. Per il Comune di Ancona classificato parzialmente montano l'esenzione opera solo limitatamente alla porzione collinare del territorio comunale. Per visualizzare le zone interessate dall'esenzione è disponibile sul sito di Ancona Entrate (www.anconaentrate.it) la cartina del territorio comunale ove viene evidenziato il limite della fascia esente.



Restano soggetti ad IMU tutti gli altri terreni agricoli.

6 – ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO AI PARENTI

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo purché siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- l'abitazione concessa in comodato non deve essere accatastata in A/1, A/8 e A/9;
- l'abitazione deve essere concessa in comodato a parenti in linea retta di primo grado (genitori-figli) che la utilizzano come abitazione principale;
- il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato (chiarimento del MEF del 29/01/2016);
- il proprietario (il comodante) deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è sito l'immobile, quindi genitori e figli devono risiedere nello stesso Comune;
- il proprietario (il comodante) non deve possedere altre abitazioni su tutto il territorio nazionale, salvo la propria abitazione principale e a condizione che quest'ultima non appartenga a quelle classificate nei gruppi catastali A/1, A/8 e A/9.



Tutte le condizioni sopra riportate devono considerarsi necessarie ai fini del riconoscimento dell'agevolazione in oggetto. Il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa.

Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Si precisa che nel caso in cui venga concesso in comodato l'immobile unitamente alla pertinenza a quest'ultima si applicherà lo stesso trattamento di favore previsto per la cosa principale nei limiti comunque fissati dal comma 2 dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, in base al quale per pertinenze dell'abitazione principale si intendono 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.

Per maggiori informazioni in merito alle abitazioni concesse in comodato è possibile consultare le FAQ del Ministero, scaricabili dal sito di Ancona Entrate (www.anconaentrate.it).

7– DICHIARAZIONE

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione IMU **entro il 30 giugno dell'anno successivo** alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con l'apposito decreto ministeriale.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono, altresì, disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Per conoscere i casi per cui deve essere presentata è necessario fare riferimento alle istruzioni per la compilazione del modello, approvate con D.M. il 30 ottobre 2012. Relativamente alle variazioni intervenute nell'anno 2022, per conoscere i casi per cui occorrerà presentare la dichiarazione entro il 30 giugno 2023, occorre attendere l'approvazione del modello di dichiarazione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Si evidenziano, di seguito, i casi per cui la dichiarazione IMU per le variazioni del 2021 deve essere presentata ad Ancona Entrate Srl:

- per comunicare il diritto alle agevolazioni previste per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, sino a che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione per i fabbricati di interesse storico e artistico;
- per i terreni agricoli, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola;
- per gli immobili assegnati dal giudice con provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- per l'immobile che beneficia delle agevolazioni per l'abitazione principale, e relative pertinenze, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale;
- per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile;
- per l'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 di polizia ad ordinamento militare e civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, c. 1, del D.lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- per gli immobili che sono stati oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- per gli atti relativi ad aree fabbricabili;
- per i terreni agricoli divenuti area edificabile;
- per l'area divenuta edificabile a seguito della demolizione del fabbricato;
- per gli immobili assegnati ai soci della cooperativa edilizia a proprietà divisa in via provvisoria;
- per gli immobili che hanno perso, oppure acquistato, il diritto all'esenzione dell'IMU;

- per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati;
- per gli immobili per cui è intervenuta una riunione di usufrutto o l'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie, se tali variazioni non sono state dichiarate in Catasto o non dipendono da atti per i quali sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
- per gli immobili per cui si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale per effetto di legge (es. usufrutto legale dei genitori o diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 del Codice Civile);
- per comunicare il diritto, o la cessazione del diritto, all'agevolazione prevista per l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata.

Modalità di presentazione della dichiarazione

Si ricorda che la dichiarazione IMU va presentata al Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili. Se gli immobili sono ubicati in più comuni, devono essere compilate tante dichiarazioni per quanti sono i comuni (in ciascuna di esse, naturalmente, verranno indicati i soli immobili situati nel territorio del comune al quale la dichiarazione viene inviata).

Per gli immobili siti nel territorio comunale di Ancona, nel frontespizio del modello deve essere indicato Comune di Ancona; può essere utilizzata una delle seguenti modalità di presentazione:

- consegnata a mano direttamente ad Ancona Entrate Srl, la quale ne rilascia apposita ricevuta;
- spedita in busta chiusa, a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, ad Ancona Entrate Srl, via dell'Artigianato n. 4, 60127 Ancona, riportando sulla busta la dicitura Dichiarazione IMU, 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;
- inviata telematicamente con posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo:
anconaentrate@pec.anconaentrate.it

ENTI NON COMMERCIALI

Gli enti di cui al comma 759, lettera g), della Legge 160/2019 - **enti non commerciali** - **devono presentare la dichiarazione**, il cui modello è approvato con decreto del Ministro

dell'economia e delle finanze, sentita l'ANCI, **entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.**

Si applica il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

La dichiarazione deve essere presentata ogni anno.

Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 giugno 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2014.



La dichiarazione IMU e TASI riguarda gli immobili per i quali è prevista l'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), del D.lgs. n. 504 del 1992, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i), vale a dire:

- gli enti pubblici, gli organi e le amministrazioni dello Stato; gli enti territoriali (comuni, consorzi tra enti locali, comunità montane, province, regioni, associazioni e enti gestori del demanio collettivo, camere di commercio); le aziende sanitarie e gli enti pubblici istituiti esclusivamente per lo svolgimento di attività previdenziali, assistenziali e sanitarie; gli enti pubblici non economici; gli istituti previdenziali e assistenziali; le Università ed enti di ricerca; le aziende pubbliche di servizi alla persona (ex IPAB);
- gli enti privati, cioè gli enti disciplinati dal codice civile (associazioni, fondazioni e comitati) e gli enti disciplinati da specifiche leggi di settore, come, ad esempio: le organizzazioni di volontariato (legge 11 agosto 1991, n. 266); le organizzazioni non governative (legge 26 febbraio 1987, n. 49, art. 5); le associazioni di promozione sociale (legge 7 dicembre 2000, n. 383); le associazioni sportive dilettantistiche (art. 90 della legge 27 dicembre 2002, n. 289); le fondazioni risultanti dalla trasformazione degli enti autonomi lirici e delle istituzioni concertistiche assimilate (D. Lgs. 23 aprile 1998, n. 134); le ex IPAB privatizzate (a seguito, da ultimo, dal D. Lgs. 4 maggio 2001, n. 207); gli enti che acquisiscono la qualifica fiscale di Onlus (D.lgs. 4 dicembre 1997, n. 460).

In base all'art. 7, comma 1, lett. i), del D.lgs. n. 504 del 1992, sono esenti dall'imposta gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), Tuir, destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive.

La dichiarazione tratta anche i casi di imponibilità parziale degli immobili in questione, secondo quanto previsto dal dl 1/2012, art.91-bis.

L'articolo 91 bis del dl 1/2012 dispone che qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione si applica solo sulla parte nella quale si svolge l'attività non commerciale, sempre che sia identificabile. La parte dell'immobile dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente deve essere iscritta in Catasto e la rendita produce effetti a partire dal 1° gennaio 2013. Nel caso in cui non sia possibile accatastarla autonomamente, l'agevolazione spetta in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile che deve risultare da apposita dichiarazione. Quindi nei casi in cui non possa essere frazionato, perché non è possibile individuare una parte che abbia autonomia funzionale e reddituale, è demandato al contribuente il compito di fissarne le proporzioni e certificare quale sia quella destinata ad attività non commerciali. Per l'esenzione parziale contano la superficie e il numero dei soggetti che utilizzano le unità immobiliari per attività miste, commerciali e non commerciali. Se l'uso avviene per una parte dell'anno, il tributo si calcola facendo riferimento ai giorni durante i quali l'immobile è adibito a attività commerciali (art. 5 Decreto ministeriale del 19/11/2012 n. 200 in vigore dall'8/12/2012).

Gli enti non commerciali, pertanto, dovranno distintamente dichiarare:

- gli immobili totalmente imponibili;
- gli immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti.

8 – ESENZIONI

Sono **esenti** dall'imposta municipale propria:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali; l'esenzione spetta, pertanto, esclusivamente per gli immobili utilizzati direttamente ed immediatamente dal soggetto passivo, per l'attività istituzionale;

- b) gli immobili posseduti e direttamente utilizzati da enti pubblici e privati, diversi dalle società, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale, residenti nel territorio dello Stato, fatta eccezione per i partiti politici e le fondazioni bancarie e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222. L'esenzione non spetta per gli immobili locati o dati in comodato d'uso gratuito, a prescindere dalle finalità sociali o di pubblico interesse dell'attività svolta.
- c) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- d) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29/09/1973, n. 601;
- e) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- f) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11/02/1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- g) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia.

9 – CASI PARTICOLARI

Immobili locati a canone concordato

Art. 1 comma 760 della Legge 160/2019

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75 per cento (quindi lo sconto è del 25%). Per gli immobili locati con contratto di locazione regolarmente registrato ai sensi della Legge n. 431/98, redatto in conformità ai contratti tipo promossi dal Comune di Ancona, il contribuente è tenuto a consegnare copia del contratto stesso all'Ufficio Protocollo del Comune di Ancona.

Immobili di interesse storico o artistico

La base imponibile dell'IMU è ridotta del 50 per cento per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Immobili dichiarati inagibili o inabitabili

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

L'inagibilità di un immobile deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del D.P.R. 6 giugno 2001. A titolo esemplificativo, sono da ritenersi inagibili, i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone.

Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili o inabitabili. Per poter accedere alla riduzione di base imponibile, lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato da parte dell'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, con espresso riferimento ai requisiti di cui ai commi 2 e 3.

Area fabbricabile pertinenza del fabbricato

L'art. 1 comma 741 lett. a) della Legge n. 160/2019 considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente. Pertanto, la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini IMU solo nel caso in cui la stessa risulti accatastata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura".

10 – ESEMPI

Esempio a) – Negozio posseduto ed utilizzato dallo stesso soggetto (il soggetto deve essere iscritto per la TARI)

Negozio C1 con rendita di € 1.800

Rendita rivalutata: $1.800 \times 1,05 = € 1.890$

Base imponibile: $1.890 \times 55 = € 103.950$

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022

IMU dovuta per il 2022: $103.950 \times 100\% \times 12/12 \times 7,6\% = € 790,02$

Acconto: € 395,01 → arrotondamento € 395,00

Saldo: € 395,01 → arrotondamento € 395,00

Nel modello F24 indicare € 395,00 con codice 3918 (altri fabbricati quota comune)

Esempio b) – Immobile locato in regime di libero mercato

Immobile A/4 con rendita di € 400

Rendita rivalutata: $400 \times 1,05 = € 420$

Base imponibile IMU: $420 \times 160 = € 67.200$

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022

Periodo di locazione: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022

IMU dovuta per il 2022: $(67.200 \times 100\% \times 12/12 \times 10,6\%) = € 712,32$

Acconto: € 356,16 → arrotondamento € 356,00

Saldo: € 356,16 → arrotondamento € 356,00

Nel modello F24 indicare € 356,00 con codice 3918 (altri fabbricati quota comune)

Esempio c) – Immobile locato a canone concordato (art. 2, c. 3 e art. 5, c. 1 e c. 2, L. 431/98)

Immobile A/4 con rendita di € 400

Rendita rivalutata: $400 \times 1,05 = € 420$

Base imponibile IMU: $420 \times 160 = € 67.200$

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022

Periodo di locazione: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022

Imposta: $(67.200 \times 100\% \times 12/12 \times 6,9\%) = € 463,68$

IMU dovuta per il 2022 con applicazione riduzione dell'imposta al 75%: € 463,68 X 75% = € 347,76

Acconto: 173,88 → arrotondamento € 174,00

Saldo: 173,88 → arrotondamento € 174,00

Nel modello F24 indicare € 174,00 con codice 3918

Esempio d) – Unità immobiliare concessa in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale

Immobile A/2 con rendita di € 800

Rendita rivalutata: € 800 x 1,05 = € 840

Base imponibile IMU: € 840 x 160 = € 134.400

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022

Periodo di comodato: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022

Riduzione del 50% della base imponibile: € 134.400 x 50% = 67.200

IMU dovuta per il 2022: (€ 67.200 x 100% x 12/12 x 10,6‰) = € 712,32

Acconto: € 356,16 → arrotondamento € 356

Saldo: € 356,16 → arrotondamento € 356

Nel modello F24 indicare € 356 con codice 3918

Esempio e) – Immobile posseduto e utilizzato categoria catastale D/8

Immobile D/8 con rendita di € 1.200

Rendita rivalutata: 1.200 x 1,05 = € 1.260

Base imponibile IMU: 1.260 x 65 = € 81.900

Percentuale di possesso: 100%

Periodo di possesso: dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022

IMU dovuta per il 2022: (81.900 x 100% x 12/12 x 0,82%) = 671,58 (quota stato € 622,44 + quota comune € 49,14)

Acconto: 335,79 (quota stato € 311,22 + quota comune € 24,57)

Saldo: 335,79 (quota stato € 311,22 + quota comune € 24,57)

Nel modello F24 indicare:

€ 311,22 con codice 3925 (quota stato) → arrotondamento € 311

€ 24,57 con codice 3930 (quota comune) → arrotondamento € 25

11 – PAGAMENTO

Per l'anno 2022 il versamento dell'IMU dovrà essere effettuato in 2 rate:

- **1° rata in ACCONTO con scadenza 16 GIUGNO 2022**
L'acconto è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.
- **2° rata a SALDO con scadenza 16 DICEMBRE 2022**
Il saldo è pari alla differenza tra l'imposta annuale determinata applicando le aliquote deliberate per l'anno 2022 e quanto già versato con la rata di acconto.

Il versamento dell'IMU va eseguito esclusivamente mediante il modello di pagamento F24, pagabile presso Banche, Poste, Tabaccai abilitati o attraverso i servizi di home banking.

Soltanto per gli immobili di categoria D (esclusi i D/10) il versamento deve essere diviso in due quote, quella comunale e quella statale. Per tali immobili è riservato allo Stato il gettito dell'IMU calcolato

ad aliquota standard dello 0,76 per cento. (Legge di Stabilità 2013 – Art. 1, comma 380, lett. f) della legge n. 228/2012). La differenza con l'aliquota deliberata dal Comune spetta al Comune.

Codici tributo per il pagamento dell'IMU 2022 con il modello F24

TIPOLOGIA IMMOBILI	CODICE IMU Quota Comune	CODICE IMU Quota Stato
Abitazione principale e pertinenza (A/1-A/8-A/9)	3912	-
Terreni	3914	-
Aree fabbricabili	3916	-
Altri fabbricati	3918	-
Categorie catastali D	3930	3925
Fabbricati posseduti e utilizzati cat. C/1 - C/3	3918	-
Fabbricati posseduti e utilizzati cat. D/7 - D/8	3930	3925

I codici indicati devono essere riportati all'interno del nuovo modello F24, nella **“Sezione IMU e altri tributi locali”**, in corrispondenza delle somme indicate nella colonna **“importi a debito versati”**.

L'importo totale da versare 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: 115,49 euro diventa 115,00 euro; totale da versare 115,50 euro diventa 116,00 euro).

I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta annuale complessivamente dovuta risulta uguale o inferiore ad € 12.

Collegandosi al sito internet www.anconaentrate.it è possibile utilizzare un'applicazione **“Calcolo IMU”** che effettua il calcolo dell'importo dovuto e delle rate e consente di stampare il modello di pagamento F24.



Per i CITTADINI ITALIANI NON RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO, nel caso in cui non riescano ad effettuare il versamento IMU dall'estero, utilizzando il modello F24, potranno provvedere nei modi seguenti:

- per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono contattare direttamente il Comune beneficiario per ottenere le relative istruzioni e il codice IBAN del conto sul quale accreditare l'importo dovuto; per il Comune di Ancona utilizzare uno dei seguenti codici IBAN:
IT 94 K 07601 02600 000062582796 (codice BIC è BPPIITRRXXX) intestato a COMUNE DI ANCONA - SERVIZIO TESORERIA - RISCOSSIONE ICI (codice BIC per i bonifici con Eurogiro è PIBPITRA);
- per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC è BITAITRRENT), utilizzando il seguente codice IBAN:
IT 02 G 01000 03245 348006108000

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli. Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.

B) RAVVEDIMENTO OPEROSO

Chi omette o ritarda il versamento dell'imposta è soggetto alla sanzione amministrativa pari al 30% di ogni importo non versato (art. 13 d.lgs. 471/1997).

Per non incorrere in queste sanzioni, in caso di omesso, parziale o tardivo versamento dell'IMU i contribuenti potranno spontaneamente decidere di mettersi in regola, utilizzando lo strumento del "**ravvedimento operoso**".

Non è possibile avvalersi del ravvedimento nei casi in cui la violazione sia già stata constatata, ovvero siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di verifica delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza (questionari o accertamenti già notificati).

La regolarizzazione dell'omesso, parziale o tardivo versamento può essere effettuata, secondo quanto stabilito dall'art. 13, d.lgs. n. 472/97, con il versamento contestuale di:

- importo dovuto a titolo d'imposta;
- sanzione amministrativa nella misura ridotta;
- interessi calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno (1,25% dal 01/01/2022)

Nel riquadro sottostante vengono evidenziate le 6 tipologie di ravvedimento con l'indicazione delle scadenze utili per ricorrere al ravvedimento operoso per l'anno 2022 in caso di omesso, parziale o tardivo pagamento IMU:

RAVVEDIMENTO OPEROSO PER OMESSO / PARZIALE O TARDIVO VERSAMENTO IMU			
Tipi di ravvedimenti	Modalità ravvedimento	Sanzioni	Interessi
RAVVEDIMENTO SPRINT	Versamento entro 14 giorni dalla scadenza	0,1% per ogni giorno di ritardo	calcolati a giorni, per i giorni di ritardo (solo sul tributo)
RAVVEDIMENTO BREVE	Versamento tra il 15° ed il 30° giorno dalla scadenza	1,50% (= 1/10 del 15%)	calcolati a giorni, per i giorni di ritardo (solo sul tributo)
RAVVEDIMENTO INTERMEDIO	Versamento tra il 31° ed il 90° giorno dalla scadenza	1,67% (= 1/9 del 15%)	calcolati a giorni, per i giorni di ritardo (solo sul tributo)
RAVVEDIMENTO ORDINARIO	Versamento oltre il 90° giorno dalla scadenza ed entro il termine per la presentazione della dichiarazione	3,75% (= 1/8 del 30%)	calcolati a giorni, per i giorni di ritardo (solo sul tributo)
RAVVEDIMENTO ULTRANNUALE	Versamento entro il termine per la presentazione della dichiarazione successiva IMU ed entro 2 anni dal medesimo termine	4,28% (= 1/7 del 30%)	calcolati a giorni, per i giorni di ritardo (solo sul tributo)
RAVVEDIMENTO LUNGO	Versamento oltre i 2 anni dal termine della presentazione della dichiarazione IMU e fino a 5 anni dal medesimo termine	5,00% (= 1/6 del 30%)	calcolati a giorni, per i giorni di ritardo (solo sul tributo)

C) PER INFORMAZIONI

Per informazioni e chiarimenti, per tutelare la Vostra salute e quella degli operatori dal COVID-19 si deve comunicare con una delle seguenti modalità:

- numero verde 800.551.881;
- e-mail info@anconaentrata.it;
- PEC anconaentrata@pec.anconaentrata.it;
- posta ordinaria Ancona Entrate Srl – via dell’Artigianato n. 4 – 60127 Ancona;
- fax 071-2832119
- sito internet www.anconaentrata.it

Eventuali nuove norme potrebbero modificare le informazioni contenute nella presente Guida.