

COMUNE DI BANCHETTE

Città metropolitana di Torino

Imposta municipale propria (Imu)

A chi è rivolta

L'Imu è dovuta dal:

- proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione e scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su immobili;
- genitore assegnatario della casa familiare a seguito del provvedimento del giudice.

Nel caso di concessione di aree demaniali, l'Imu è dovuta dal concessionario, ossia colui al quale è stata data in concessione l'area demaniale.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, l'Imu è dovuta dal locatario, ossia da colui che ha preso in locazione l'immobile, a partire dalla data della stipula del contratto e per tutta la durata del contratto.

Descrizione

L'Imu è l'imposta sui beni immobili (fabbricati, aree fabbricabili, terreni agricoli), disciplinata dalla legge 160/2019 (legge di bilancio 2020), all'art. 1, commi da 738 a 783 e successive modifiche ed integrazioni.

L'imposta è dovuta per anno solare.

In caso di più soggetti contitolari dello stesso immobile, l'Imu va versata da ciascun contitolare in proporzione alla sua quota di proprietà e ai mesi di possesso.

In caso di variazione di possesso, il mese della variazione è a carico di colui (venditore/acquirente) che ha posseduto l'immobile per più della metà dei giorni di cui quel mese è composto.

Esclusioni dall'Imu per le abitazioni principali

L'Imu non si applica alle abitazioni che la legge 160/2019 definisce o considera "Abitazione principale". L'abitazione principale è definita come l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, **nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente**.

Ne consegue che:

- sono necessari ambedue i requisiti (dimora abituale e residenza anagrafica);
- non è possibile considerare abitazione principale un immobile diverso da quello di residenza anagrafica.

Le abitazioni che la legge 160/2019 considera come "principali", escluse dall'applicazione dell'Imu, sono:

- abitazione principale e relative pertinenze, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici);
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, comprese quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari;
- 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 24/06/2008, adibiti ad abitazione principale;
- casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice, che costituisce a suo favore il diritto di abitazione;
- 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 19/05/2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- ai sensi del Regolamento comunale Imu, l'unità immobiliare posseduta da anziani o persone disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, purché non locata (salvo il caso degli immobili di cat. A/1, A/8 e A/9). In caso di più unità immobiliari possedute, la predetta agevolazione può essere applicata alla sola unità immobiliare che sia stata abitazione principale dell'anziano o persona disabile fino al momento del trasferimento nell'istituto di ricovero.

Pertinenze dell'abitazione principale

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. Nel caso in cui, ad esempio, si possiedano due unità di categoria C/6, ad una sola di esse verrà applicata l'esclusione dell'Imu, mentre per l'altra andrà effettuato il versamento.

Come fare

1. Versamento

Il versamento si effettua con **modello F24** (in posta, banca o per via telematica);

Codici tributo da utilizzare per il pagamento con mod. F24:

- 3912 Abitazione principale e relative pertinenze
- 3914 Terreni
- 3916 Aree fabbricabili
- 3918 Altri fabbricati diversi dalla categoria D
- 3923 Interessi (a seguito di accertamento)
- 3924 Sanzioni (a seguito di accertamento)
- 3925 Immobili di categoria D (quota Stato)*
- 3930 Immobili di categoria D (quota Comune)*

Sugli **immobili di categoria catastale D**, l'aliquota deliberata per lo 0,76% va allo Stato e l'eccedenza va al Comune.

Nel mod. F24 utilizzare il codice tributo 3925 per la quota Stato e il codice tributo 3930 per la quota Comune.

In tutti i casi, sia per la quota comunale che per quella dello Stato deve essere riportato, sul mod. F24, il codice identificativo del Comune di Banchette: A607.

2. Dichiarazioni Imu (variazioni)

Ai sensi dell'art. 1 comma 769, legge 160/2019, **entro il 30 giugno 2025 devono essere presentate le dichiarazioni IMU relative ad eventuali variazioni intervenute nell'anno 2024** rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, in tutti i casi per cui è ancora previsto tale obbligo.

Gli Enti non Commerciali che possiedono immobili oggetto dell'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), del D. Lgs. 504/1992 e s.m.i. e del Decreto MEF n. 200 del 19 novembre 2012, sono tenuti a presentare la dichiarazione ogni anno, **esclusivamente in modalità telematica**.

In entrambi i casi dovranno essere utilizzati i modelli di Dichiarazione IMU e Dichiarazione IMU-ENC, approvati con Decreto del Direttore Generale del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24 aprile 2024, con il quale sono stati altresì stabiliti i casi in cui occorre presentare la dichiarazione.

3. Rimborsi

I contribuenti che hanno versato più del dovuto possono presentare la **domanda di rimborso** al Comune, anche nel caso in cui il credito si riferisca alla quota statale dell'imposta, allegando, eventualmente, la documentazione utile alle verifiche. Il Comune provvede a rimborsare la quota di propria spettanza e a segnalare, al Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'Interno, l'eventuale quota a carico dell'erario, il quale effettua il rimborso una volta che il Comune ha inserito i dati nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale.

4. Compensazioni

Chi ha versato più del dovuto può, in alternativa al rimborso, richiedere la compensazione con le successive rate del tributo di competenza comunale.

La compensazione consiste nel sottrarre l'importo di cui si è a credito dalle rate successive del tributo (es.: Imu dovuta nel 2024 pari a 400 euro, credito per l'anno precedente pari a 100 euro, si può procedere a compensazione versando nella colonna a debito del mod. F24 la sola differenza pari a 300 euro). L'importo da compensare deve riferirsi ad annualità per le quali non è decaduto il diritto al rimborso (di norma, cinque anni dalla data del pagamento).

Se si intende usufruire della compensazione, è necessario trasmettere all'ufficio l'apposita **domanda di compensazione**, allegando eventualmente la documentazione utile alle verifiche.

5. Riversamenti ad altri comuni

Chi ha effettuato erroneamente un versamento al Comune di Banchette anziché al Comune dove sono ubicati i propri immobili (es. indicato erroneamente il codice del Comune di Banchette A607 anziché il codice proprio del Comune competente) lo segnala all'ufficio con **domanda di rimborso/riversamento**. L'ufficio provvede a riversare la somma direttamente al Comune di competenza.

6. Regolarizzazione versamenti

Nel caso in cui l'Imu dovuta sia stata complessivamente versata, ma siano stati indicati i codici tributo errati o siano state versate allo Stato somme di competenza del Comune (o viceversa), il contribuente segnala l'errore all'ufficio per le conseguenti regolazioni finanziarie tra Stato e Comune.

Cosa serve

Per calcolare l'importo da versare è necessario determinare la **base imponibile**, sulla quale applicare l'aliquota.

Come determinare la base imponibile:

- per i fabbricati è necessario conoscere la rendita catastale;
- per i terreni agricoli è necessario conoscere il reddito dominicale, risultante in catasto;
- per le aree fabbricabili si deve considerare il valore venale in comune commercio del terreno alla data del 1° gennaio dell'anno in corso o dell'adozione degli strumenti urbanistici. Con deliberazione della Giunta comunale n. 75 del 18.05.2009 sono stati individuati i valori di mercato di riferimento. E' onere del contribuente verificare il valore di mercato da utilizzare per il calcolo dell'IMU e presentare la relativa dichiarazione IMU.

Tempi e scadenze

Il versamento dell'IMU può essere corrisposto in due rate o in rata unica.

- entro il 16 giugno per il pagamento dell'acconto o della rata unica;
- entro il 16 dicembre per il pagamento del saldo.

Se la data cade di sabato o domenica la scadenza è prorogata al lunedì successivo.

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre.

Il versamento della seconda rata è pari all'imposta dovuta per l'intero anno, a conguaglio di quanto versato in acconto.

È comunque ammesso il versamento in un'unica soluzione alla prima scadenza.

Costi

L'Imu va versata senza decimali, con arrotondamento all'euro:

- per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi (72,49 euro si arrotondano a 72 euro);
- per eccesso se superiore (72,50 si arrotondano a 73 euro).

L'arrotondamento va effettuato per ogni rigo del modello F24.

L'**importo minimo** per soggetto passivo è **12 euro annui**, al di sotto di tale soglia l'imposta non è dovuta. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

Ravvedimento operoso

Chi non ha pagato l'Imu entro la scadenza prevista o ha effettuato versamenti parziali può regolarizzarsi con il "ravvedimento operoso" (previsto dall'art. 13 del D.Lgs. 472/97 e successive modificazioni).

È possibile regolarizzare i versamenti omessi, parziali o tardivi con il pagamento dell'imposta dovuta, delle sanzioni in misura ridotta come più sotto indicato (anziché del 30% come previsto in caso di accertamento), e degli interessi, a maturazione giornaliera, nella misura del saggio legale vigente (0,30% nel 2018; 0,80% nel 2019; 0,05% nel 2020; 0,01% nel 2021; 1,25% dal 2022; 5% nel 2023; 2,5% nel 2024).

Il ravvedimento, considerata la sanzione prevista dall'art. 13 del D.Lgs. 472/97 e successive modificazioni, consente la regolarizzazione entro:

- quattordici giorni, con la sanzione dello 0,1% per ogni giorno di ritardo;
- dal quindicesimo giorno fino al trentesimo giorno, con la sanzione del 1,5%;
- oltre i trenta giorni ed entro i novanta giorni, con la sanzione del 1,67%;
- oltre i novanta giorni ed entro un anno dalla scadenza, con la sanzione del 3,75%;
- oltre un anno ed entro due anni dalla scadenza, con la sanzione del 4,29%;
- oltre i due anni con la sanzione del 5%;

Nel modello F24 le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente all'imposta dovuta. Occorre inoltre barrare sempre la casella "ravvedimento".

Accedi al servizio

SERVIZIO AL PUBBLICO

1. Il **servizio di assistenza telefonica** è fornito chiamando il numero 0125.612505.
Orario di risposta telefonica in orario di apertura al pubblico: **lunedì – mercoledì dalle ore 9:00 alle ore 12:00**

Di norma l'ufficio tributi, compatibilmente con le esigenze organizzative interne, risponde comunque in orario mattutino dal lunedì al venerdì.
2. Il **servizio di assistenza al pubblico** avviene in orario di apertura al pubblico (lunedì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e mercoledì dalla ore 9:00 alle ore 12:00) o, per esigenze specifiche previo appuntamento.

E' possibile contattare l'ufficio tributi anche con email: tributi@comune.banchette.to.it

Per il calcolo dell'Imu e per la compilazione del modello di pagamento l'ufficio tributi è a disposizione dei contribuenti telefonicamente (telefono 0125.612505) o a mezzo email tributi@comune.banchette.to.it

Per la trasmissione di documenti (dichiarazioni Imu, contratti di locazione o dichiarazioni sostitutive, domande di rimborso, richieste di riesame, etc.):

- pec banchette@cert.ruparpiemonte.it (da indirizzo di posta certificata);
- email tributi@comune.banchette.to.it;
- indirizzo per recapito postale Comune di Banchette, Via Roma n. 59 - 10010 Banchette To.

Ulteriori informazioni

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Legge 178/2020, art. 1, comma 48
- D. L. 146/2021, art. 5 decies
- D.L. 26 ottobre 2019, n. 124
- D.L. n. 201, art. 13 del 6 dicembre 2011