



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

UOC TRIBUTI

L'Imposta Municipale Propria (IMU) viene nuovamente disciplinata dai commi da 739 a 783 della L. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020), che sostanzialmente riproducono la disciplina dell'IMU precedentemente in vigore.

- **Presupposto impositivo** per l'applicazione dell'IMU è il **possesso di immobili**, siti nel territorio del Comune.
- Sono **soggetti passivi** il proprietario o il soggetto titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie su fabbricati, aree edificabili e terreni. Nel caso di **leasing**, soggetto passivo è il locatario, dalla data di stipula del contratto e per tutta la sua durata. Nel caso di **concessioni di aree demaniali**, soggetto passivo è il concessionario.
- Il possesso **dell'abitazione principale e delle fattispecie ad essa equiparate, non costituisce presupposto dell'imposta**, salvo che si tratti di unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9: per tali unità immobiliari è dovuta l'IMU con aliquota 6 per mille.

NUOVA DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

- A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n° 209/2022 la definizione di abitazione principale è così mutata: **“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 **assimilati all'abitazione principale** e quindi esenti le seguenti fattispecie di fabbricati:
 - unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
 - fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale;
 - la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice;
 - 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, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e al 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.

Per tali fattispecie, il soggetto passivo attesta il possesso dei requisiti prescritti nel modello di dichiarazione IMU.

Riduzione IMU per i pensionati residenti all'estero (art. 1, comma 743, della Legge 234/2021- Legge di Bilancio 2022).

I cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'AIRE sono soggetti ad IMU.

La legge 160/2019 non prevede più alcuna possibilità di assimilazione ad abitazione principale per gli immobili posseduti dai cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'AIRE, neppure per quelli già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.

Dall'anno 2023 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 municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, e' applicata nella misura del 50%.

L'attestazione del possesso dei requisiti richiesti va effettuata tramite presentazione della dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo, inserendo l'indicazione nelle annotazioni e allegando copia della documentazione attestante il possesso di tali requisiti.

VERSAMENTI

La prima rata o acconto IMU 2026 si versa entro il 16 giugno 2026, mentre la seconda rata o saldo va versata entro il 16 dicembre 2026, sulla base del Prospetto delle aliquote approvate con atto D.C.C. n. 17 del 06 02 2025.

Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

Il versamento dell'IMU va eseguito tramite il modello F24 (sezione IMU e altri tributi locali), il CODICE COMUNE da indicare per il Comune di Falconara Marittima è D472.

CASI PARTICOLARI

• IMU su abitazioni concesse in comodato

La base imponibile è **ridotta del 50% per le unità immobiliari**, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale.**

La riduzione si applica a condizione che sussistano tutti i requisiti di legge, ovvero:

COMODANTE (possessore)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. 2. Non deve possedere altri immobili di tipo abitativo in Italia, ad eccezione di quello concesso in comodato e di quello adibito a propria abitazione principale, purchè non rientrante nelle categorie catastali di lusso A/1-A/8-A/9
COMODATARIO (utilizzatore)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deve essere un parente in linea retta entro il primo grado (figlio o genitore) del comodante. 2. Deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nell'immobile ottenuto in comodato
TIPO DI IMMOBILE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Godono della riduzione l'abitazione concessa in comodato e le sue pertinenze classificate esclusivamente nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità per ciascuna categoria, anche se iscritta a catasto unitamente all'abitazione. 2. Sono escluse dal beneficio le abitazioni rientranti nelle categorie catastali di lusso A1, A8 e A9
CONTRATTO DI COMODATO	Il contratto di comodato deve essere registrato
BENEFICIO FISCALE E DECORRENZA	Il comodante-possessore ha diritto ad una riduzione del 50% della base imponibile IMU , decorrente dalla data di stipula del contratto di comodato o, se successiva, dalla data in cui il comodatario acquisisce la residenza anagrafica nell'immobile ottenuto in comodato
OBBLIGO	Il comodante-possessore attesta il possesso dei requisiti previsti per la riduzione del

DICHIARATIVO	50% presentando l'apposito modello ministeriale di dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento
ALIQUOTA	8 per mille

Qualora non ricorrano i requisiti elencati nella tabella precedente, non è possibile beneficiare della riduzione del 50%, ma si può applicare l'aliquota agevolata dell' 8 per mille prevista per le unità immobiliari adibite ad abitazioni concesse in comodato uso gratuito a parenti in linea retta entro il 1° grado, **a condizione che sia stato registrato il contratto di comodato** e che il comodatario utilizzi l'immobile come sua abitazione principale, ovvero vi abbia la residenza anagrafica e dimora abituale.

Anche in tale circostanza **va presentata la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello di riferimento **con allegato il contratto di comodato registrato**, utilizzando il modello ministeriale.

Restano valide le dichiarazioni presentate ai fini ICI-IMU per immobili eventualmente già concessi in comodato, se non si sono verificate variazioni rispetto a quanto dichiarato.

- **Riduzioni IMU sulle abitazioni locate a canone concordato**

Si applica la riduzione d'imposta del 25 % alle seguenti tipologie di contratti di locazione a canone concordato disciplinati dalla L. n. 431/1998:

- 1) contratti di locazione agevolata ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3;
- 2) contratti per studenti universitari di cui all'art. 5, comma 2-3;
- 3) contratti transitori di cui all'art. 5, comma 1.

L'agevolazione di cui al comma precedente si applica esclusivamente ai contratti muniti di attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle disposizioni della L. 431/1998 e s.m.i., del D.M. 16 gennaio 2017 rilasciata secondo le modalità previste dall'accordo territoriale definito in sede locale.

Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, il soggetto passivo è tenuto a presentare al protocollo del Comune di Falconara M.ma la copia del contratto e relativa dichiarazione di conformità del canone.

- **Esenzione IMU sugli immobili concessi in comodato (ex art.1, c.777, lett. e) L.160/2019) al Comune, o altro ente territoriale o ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statuari**

- **Esenzione IMU per gli immobili occupati abusivamente e quindi non utilizzati nè disponibili**

Dal 1° gennaio 2023 sono esenti dal pagamento dell'IMU gli immobili occupati abusivamente per i quali sia stata presentata regolare denuncia all'autorità giudiziaria. L'articolo 1, comma 81, Legge 197/2022 aggiunge a decorrere dal 1° gennaio 2023 la lett. g-bis) all'articolo 1, comma 759 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 prevedendo una nuova fattispecie in esenzione per "gli immobili non utilizzabili nè disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 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". La nuova esenzione si rende applicabile nei casi di occupazione abusiva degli immobili, ovvero di fabbricati, terreni ed aree fabbricabili, a condizione che sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale nell'ipotesi di azione d'ufficio per i reati del codice penale, di cui agli articoli 614, comma 2 per chi si trattiene nel domicilio altrui contro

l'espressa volontà del titolare e 633 per chi invade arbitrariamente terreni o edifici altrui, pubblici o privati, al fine di occuparli o di trarne altrimenti profitto.

I contribuenti che fruiscono dell'esenzione dovranno presentare la dichiarazione IMU, esclusivamente in via telematica, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento, con la quali va comunicata sia la sussistenza che la cessazione del diritto all'esenzione.

Trattandosi di elementi non conoscibili dai comuni, la dichiarazione è obbligatoria e ha efficacia costitutiva dell'agevolazione.

- **Esenzione IMU "Beni merce"** (art. 1, comma 751, della L. 160/2019 - 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

- **Esenzione IMU per Fabbricati "merce" - Alloggi sociali – Immobili di forze armate e militari: obbligo dichiarazione IMU a pena di decadenza dal beneficio.**

Il beneficio dell'esenzione IMU per i fabbricati "merce", gli alloggi sociali e gli immobili di forze armate e militari è subordinato alla presentazione della dichiarazione IMU, pur in assenza di un'espressa previsione «a pena di decadenza»

A seguito dei recenti sviluppi giurisprudenziali (v. Cass. nn. 21465/2020, 5190/2022, 5191/2022, 25774/2022, n. 37385/2022), il Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, a Telefisco 2023, nel prenderne atto, chiarisce che, per ottenere il beneficio dell'esonero dal pagamento dell'IMU per fabbricati "merce", alloggi sociali, immobili delle forze armate/militari, è necessario presentare la dichiarazione IMU.

È in questa nuova ottica che deve essere letta la disposizione contenuta nell'articolo 1, comma 769, ultimo periodo, della legge 160/2019, secondo il quale in «ogni caso, ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 741, lettera c), numeri 3) e 5), e al comma 751, terzo periodo, il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme».

Pertanto, per beneficiare dell'esenzione dall'IMU nei casi sopra indicati, è obbligatorio presentare, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si possiedono i requisiti, la dichiarazione IMU.