



## COMUNE DI ROVIGO

Sezione Tributi - Via della Resistenza n. 4

Telefono: 0425/206516-206528

E-mail: [tributi@comune.rovigo.it](mailto:tributi@comune.rovigo.it) PEC: [tributi.comune.rovigo@pecveneto.it](mailto:tributi.comune.rovigo@pecveneto.it)

Sito internet: [www.comune.rovigo.it](http://www.comune.rovigo.it)

### Guida IMU 2023

#### **PREMESSA**

L'imposta municipale propria (IMU) a decorrere dal 1° gennaio 2020 è disciplinata da quanto previsto dalla Legge 27 Dicembre 2019, n. 160 art. 1 commi da 739 a 783, ed ha per presupposto il possesso di immobili quali fabbricati, terreni agricoli ed aree fabbricabili.

Legge 27 Dicembre 2019, n. 160 art. 1 comma 738, abroga dal 01 Gennaio 2020 la IUC, e conseguentemente le disposizioni relative alla TASI.

#### **IMPORTANTE: l'IMU non si applica:**

1. all'abitazione principale con residenza anagrafica e dimora abituale ed alle pertinenze della stessa, ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (c.d. "case di lusso"). Vedasi di seguito la definizione di abitazione principale;
2. alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
3. alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
4. ai 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;
5. alla 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;
6. 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;
7. all'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;
8. 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, 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. Esenzione introdotta dall'art. 1, comma 81, della Legge 197/2022, che ha inserito il comma g-bis) all'art. 1, comma 759, della Legge 160/2019.

## CALCOLO DELL'IMPOSTA IMU:

Pur considerando che a ciascun anno solare corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, l'imposta è dovuta con riferimento a questi, proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto, è computato per intero. 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.

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

**FABBRICATI**: Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, con attribuzione di rendita catastale. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato. L'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza è considerata parte integrante del fabbricato, purché accatastata unitariamente al fabbricato medesimo. Il concetto di pertinenza, con riferimento all'area pertinenziale, deve essere inteso esclusivamente considerando le disposizioni urbanistiche che considerano tali le opere prive di autonoma destinazione, la cui finalità è strettamente legata all'edificio principale.

Per la determinazione del **valore (base imponibile) dei fabbricati** si applicano i seguenti **coefficienti moltiplicatori** delle rendite catastali:

- **160** (centosessanta) per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali da A/1 a A/9 (abitazioni), con esclusione della categoria A/10;
- **160** (centosessanta) per quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 (cantine, garage e tettoie);
- **80** (ottanta) per quelle classificate nella categoria catastale A/10 (uffici e studi privati);
- **140** (centoquaranta) per quelle classificate nella categoria catastale B (edifici pubblici, caserme e comunità) e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5 (laboratori artigiani);
- **55** (cinquantacinque) per quelle classificate nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe);
- **65** (sessantacinque) per quelle classificate nella categoria catastale D (edifici industriali e commerciali), con esclusione della categoria D/5;
- **80** (ottanta) per quelle classificate nella categoria catastale D/5 (istituti di credito ed assicurazioni).

**NOTA 3: la base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico ed artistico e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.**

**TERRENI AGRICOLI**: Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

Per la determinazione del **valore (base imponibile) dei terreni agricoli** si applica il seguente **coefficiente moltiplicatore** del reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione:

- **135** (centotrentacinque).

**ATTENZIONE**: sono **esenti da IMU i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. n. 90 del 2004, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti.**

**NOTA 4: prima di procedere al calcolo IMU, le rendite catastali dei fabbricati vanno rivalutate del 5%, mentre i redditi dominicali dei terreni agricoli vanno rivalutati del 25%.**

**AREE FABBRICABILI**: Per area fabbricabile si intende l'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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del richiamato decreto, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio delle attività di cui all'art. 2135 del Cod. Civ..

Per le **aree fabbricabili il valore (base imponibile)** è costituito da quello venale in comune commercio, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso

consentita. Il Comune di Rovigo ha predisposto una apposita tabella ([scaricabile dal sito internet www.comune.rovigo.it](http://www.comune.rovigo.it)) contenente i **valori medi delle aree fabbricabili ai fini ICI/IMU dal 1° gennaio 2008**, determinati tenendo conto degli elementi di valutazione sopra riportati e confermati anche per gli anni successivi.

**Il vigente Regolamento Imu approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 30/07/2020 all'art. 16 "Aree fabbricabili divenute inedificabili" ha disposto che:**

1. E' ammesso il diritto al rimborso esclusivamente delle quote di imposta per le aree divenute inedificabili a seguito della rinuncia all'edificabilità da parte del proprietario dell'area, presentata al Settore Urbanistica e successivamente confermata dal Consiglio Comunale tramite approvazione di variante allo strumento urbanistico (es. variante "verde" ex L.R. 4/2015).

2. Il rimborso sarà disposto, a far data dal 01 gennaio dell'anno precedente alla domanda di rinuncia prevista dal comma precedente, su richiesta del contribuente, previa conferma da parte del Settore Urbanistica del completamento ed efficacia dell'iter amministrativo di variante allo strumento urbanistico.

**VERSAMENTI IMU ANNO 2023:**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2022, pubblicata sul sito [www.comune.rovigo.it](http://www.comune.rovigo.it), sono state approvate le **aliquote IMU 2023**.

**LE ALIQUOTE DA UTILIZZARE PER L'ANNO 2023 SONO:**

- **6,00 per mille ( 0,60 per cento):** aliquota per abitazione principale e relative pertinenze per le sole abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (c.d. "case di lusso");
- **10,60 per mille (1,06 per cento):** aliquota per tutti gli altri immobili;
- **9,60 per mille (0,96 per cento):** aliquota ridotta per immobili in locazione agevolata ai sensi della legge 431/1998. Per usufruire dell'aliquota agevolata è necessario presentare il modello "Allegato 1" alla Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2022;
- **1,00 per mille ( 0,10 per cento):** aliquota per fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 comma 3 bis del D.L. 30/12/1993, n. 557 convertito con modificazioni dalla Legge 26/02/1994, n. 133;
- **4,00 per mille ( 0,40 per cento):** aliquota ridotta per immobili soggetti a procedura di sfratto abitativo per morosità; Per usufruire dell'aliquota agevolata è necessario presentare il modello "Allegato 2" alla Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2022;
- **0,00 per mille ( 0,00 per cento):** aliquota azzerata limitatamente agli immobili ad uso commerciale classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), sfitti da almeno 6 mesi e riaffittati nel corso dell'anno 2023 ad uso di esercizio di vicinato (con superficie di vendita non superiore a mq. 250), a condizione che permanga il contratto di locazione in essere per almeno un anno e che vi sia l'impegno nel contratto stesso di trasferire una parte del beneficio fiscale dato dal presente azzeramento per il 40% al locatario tramite la riduzione del canone di locazione rispetto al canone stabilito dalle parti; Per usufruire dell'azzeramento dell'aliquota è necessario presentare il modello "Allegato 3" alla Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2022;
- **0,00 per mille ( 0,00 per cento):** aliquota azzerata per immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e gli immobili non siano in ogni caso locati;
- **Esenzione:** per Immobili dati in comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari (come previsto dall'art. 21 del vigente Regolamento);  
Per le esenzioni, si richiede la presentazione della dichiarazioni IMU da parte dei beneficiari;

**ATTENZIONE:** gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 09.12.1998, n. 431, l'IMU è determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune ed è poi ridotta del 25%.

**Il versamento si effettua in due rate:**

- prima rata di **acconto** entro il 16 giugno 2023 in misura pari al 50% dell'importo annuo applicando le aliquote anno 2023; entro tale termine è consentito il pagamento in unica soluzione dell'intera IMU 2023
- seconda rata **a saldo** con eventuale conguaglio sulla prima rata entro il 16 dicembre 2023.

## [CALCOLO IMU ONLINE:](#)

Sul sito internet comunale [www.comune.rovigo.it](http://www.comune.rovigo.it) - servizi ed uffici - tributi – sarà inserito il servizio di **calcolo IMU 2023 online** con compilazione e stampa del modello F24 di pagamento. Il calcolatore *online* effettua in automatico la rivalutazione del 5% delle rendite catastali dei fabbricati e del 25% delle rendite dominicali dei terreni agricoli.

**I versamenti di acconto e saldo dovranno essere effettuati con l'utilizzo del [modello F24 disponibile presso le banche, gli uffici postali e gli sportelli degli agenti della riscossione](#) e con i seguenti [codici tributo](#) e con [codice catastale del Comune di Rovigo pari a H620](#):**

- **3912** “IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, comma 7, D.L. 201/2011 - COMUNE”;
- **3914** “IMU - imposta municipale propria per i terreni - COMUNE”;
- **3916** “IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE”;
- **3918** “IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE”;
- **3925** “IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - STATO”;
- **3930** “IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - INCREMENTO COMUNE”.

Può essere inoltre utilizzato il bollettino di conto corrente postale **n. 1008857615** intestato a:  
**“PAGAMENTO IMU”** e disponibile presso gli uffici postali.

**IMPORTANTE:** anche per l'anno 2023 la riserva a favore dello Stato di una quota del gettito IMU opera **solo** per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard del 7,60 per mille (0,76 per cento).

In occasione del pagamento dell'IMU 2023 per questa specifica tipologia di immobili dovrà perciò essere calcolato l'importo da versare allo Stato (con aliquota del 7,60 per mille (0,76 per cento) e codice tributo 3925) e l'importo da versare al Comune (con aliquota del 3,00 per mille (0,30 per cento) e codice tributo 3930).

- Il versamento IMU va effettuato con arrotondamento all'unità di euro per ciascun rigo del modello F24 utilizzato, per difetto se la frazione è inferiore o pari a 49 centesimi ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
- Non si procede al versamento se l'imposta annua complessivamente dovuta è inferiore a euro 12,00.
- Il versamento dell'imposta va effettuato da *ogni proprietario, comproprietario o titolare di diritti reali* per la singola quota di proprietà e periodo di possesso dell'immobile.
- Per più immobili posseduti nello stesso Comune deve essere effettuato un unico versamento.
- Se gli immobili si trovano in Comuni diversi devono essere effettuati versamenti distinti per ciascun Comune.

## [ABITAZIONE PRINCIPALE, PERTINENZE E DETRAZIONE:](#)

Ai sensi dell'art 1 comma 741, Legge 27 Dicembre 2019, n. 160, (modificata dall'art. 5-decies, comma 1, D.L. 21/10/2021, n. 146 convertito con modificazione dalla Legge 17/12/2021, n. 215) “*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 o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare. 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;*”

**PRESUPPOSTO DICHIARATO ILLEGITTIMO CON LA SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE N. 209 DEL 12/09/2022 DEPOSITATA IL 13/10/2022, NELLA PARTE IN CUI LA QUALIFICA DI ABITAZIONE PRINCIPALE E DI RICONOSCIMENTO DELLA RELATIVA ESENZIONE DALL'IMU E' SUBORDINATA AL RISCONTRO DEL DOPPIO REQUISITO DELLA DIMORA ABITUALE E RESIDENZA ANAGRAFICA IN CAPO ALL'INTERO NUCLEO FAMILIARE DI CUI FA PARTE IL SOGGETTO PASSIVO ANZICHE' IN CAPO SOLO A QUEST'ULTIMO.**

**I coniugi residenti in immobili diversi, per aver diritto all'esenzione, dovranno presentare una dichiarazione IMU.**

### **Abitazione principale (solo per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9)**

Sono soggetti al pagamento dell'IMU le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 annui rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. La detrazione va suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente, indipendentemente dalla quota di possesso.

### **Pertinenze all'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 una unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate.

### **ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO A PARENTI:**

La base imponibile IMU 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, a condizione che:

- il contratto di comodato sia registrato;
- il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente, nonché dimori abitualmente, nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio spetta altresì anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle abitazioni classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

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

Il soggetto passivo deve attestare i suddetti requisiti con la presentazione della dichiarazione IMU.

### **IMMOBILI POSSEDUTI DA CITTADINI RESIDENTI ALL'ESTERO:**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 comma 48 della Legge 178/2020 a partire dall'anno 2021 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, è applicata nella misura della metà.

Per aver diritto all'applicazione della riduzione occorre presentare la Dichiarazione Imu da parte dei soggetti beneficiari.

### **DICHIARAZIONI IMU relative all'anno 2021:**

Le dichiarazioni IMU riferite a variazioni intervenute nel corso dell'anno 2021 e rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta devono essere presentate **entro il termine del 30 Giugno 2023, ai sensi di quanto disposto** Decreto Legge 29/12/2022, n. 198 recante "Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi".

### **DICHIARAZIONI IMU relative all'anno 2022:**

Le dichiarazioni IMU riferite a variazioni intervenute nel corso dell'anno 2022 e rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta devono essere presentate **entro il termine del 30 giugno 2023;**

### **DICHIARAZIONI IMU relative agli enti non commerciali:**

Ai fini dell'applicazione per l'anno di imposta a partire dall'anno 2020 in base all'art. 1 comma 770 della Legge 160/2019, le dichiarazioni IMU riferite agli enti non commerciali di cui all'art. 7, comma 1, lettera i) del D.lgs n. 504/92 a pena di decadenza, devono essere presentate, per ogni anno, entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento.

Le dichiarazioni redatte con l'utilizzo del modello pubblicato sul sito internet comunale [www.comune.rovigo.it](http://www.comune.rovigo.it) nella sezione Tributi, potranno essere presentate direttamente all'ufficio tributi, spedite con raccomandata con ricevuta di ritorno, trasmesse in via telematica per posta certificata all'indirizzo [tributi.comune.rovigo@pecveneto.it](mailto:tributi.comune.rovigo@pecveneto.it) o attraverso la modalità del sportello telematico presente nel sito internet istituzione del Comune di Rovigo