



# **IMU 2023: FOCUS SULLE AREE EDIFICABILI**

Comune di Marostica (VI)

# L'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

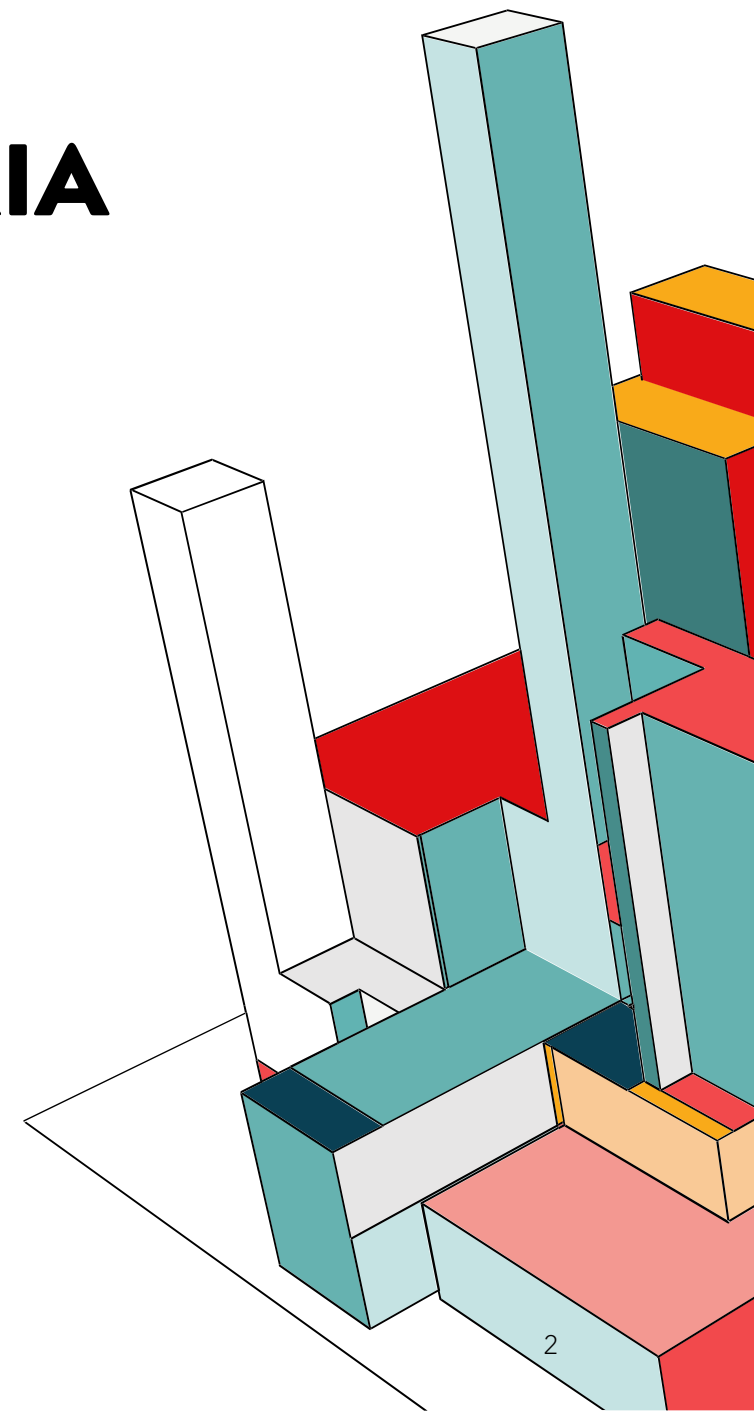
Si applica in tutti i Comuni del territorio nazionale.

Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili.

(art. 1, co. 739-740, [legge 160/2019](#))

Per **possesso** si intende, a norma dell'art. 1140 del codice civile, la **proprietà o altro diritto reale di godimento** quale superficie, servitù, usufrutto, uso, abitazione ed enfiteusi.

(artt. 3-4 del Regolamento comunale IMU)



# CHI È TENUTO A VERSARE L'IMU?

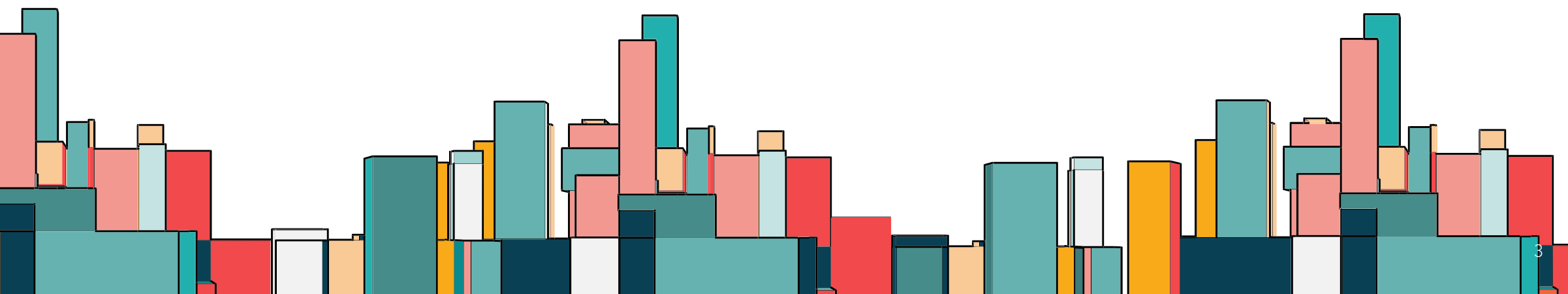
I **possessori di immobili** cioè:

- il proprietario
- ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

(art. 1, co. 743, legge 160/2019)

In presenza di più soggetti passivi, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria.

Si tiene conto degli elementi soggettivi e oggettivi in relazione alla **quota di possesso**, anche per l'applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

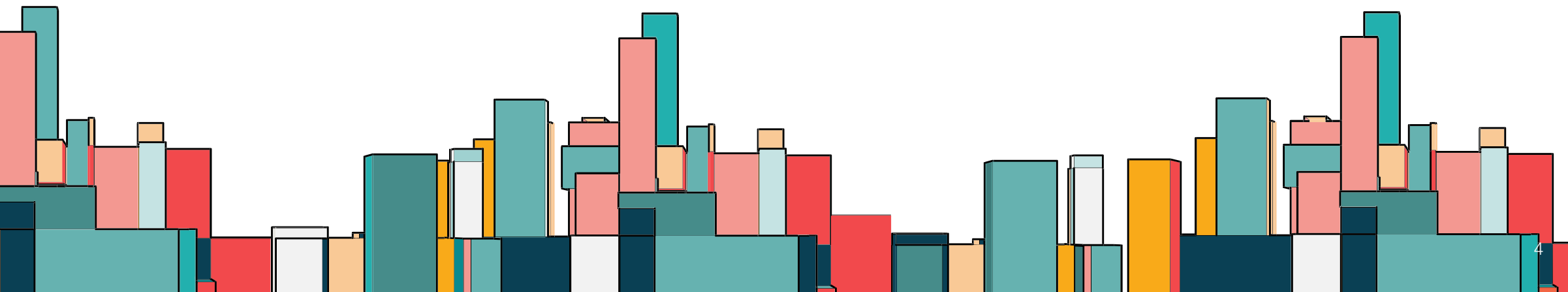


# LA DEFINIZIONE DI AREA EDIFICABILE AI FINI IMU

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, secondo i criteri previsti ai fini dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

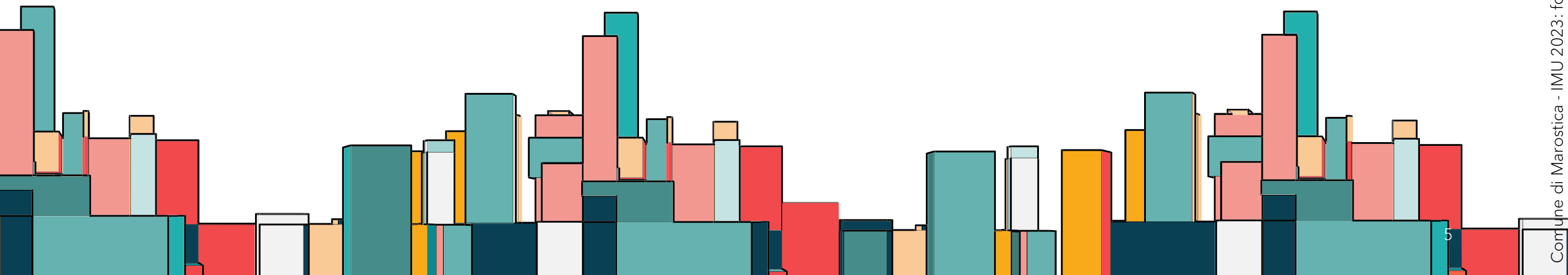
(art. 1, co. 741, lett. d), legge 160/2019)



# IL VALORE VENALE DELL'AREA

Per le aree fabbricabili, **il valore è costituito da quello venale in comune commercio** al 1° gennaio dell'anno di 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

(art. 1, co. 746, legge 160/2019)





# L'UTILIZZO EDIFICATORIO DELL'AREA

In caso di **utilizzazione edificatoria dell'area**, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del DPR 380/2001 **la base imponibile è costituita dal valore dell'area**, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

(art. 1, co. 746, legge 160/2019)

# I RIFERIMENTI UTILI PER IL 2023

Aliquote, agevolazioni,  
assimilazioni e detrazioni

[Deliberazione di Consiglio  
Comunale  
N. 64 del 30/11/2022](#)

Macroaree del territorio  
comunale

[Deliberazione di Giunta  
Comunale  
N. 22 del 09/02/2023](#)

[Allegato A](#)

Valori minimi delle aree  
edificabili ai fini IMU

[Deliberazione di Giunta  
Comunale  
N. 22 del 09/02/2023](#)

[Allegato B](#)

# NOVITÀ DAL 2023: I VALORI MINIMI AI FINI IMU DELIBERATI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Dall'anno 2023 l'Amministrazione comunale ha stabilito una **diversa modalità** di determinazione dei valori minimi ai fini IMU delle aree edificabili:

- I **valori sono stati aggiornati, per lo più in diminuzione**, in seguito all'attività svolta da una commissione specialistica formata da tecnici esperti
- Sono stati, inoltre, introdotti una serie di **coefficienti di riduzione** applicabili, **su istanza** del contribuente, al ricorrere di determinate caratteristiche del lotto, da comprovarsi mediante idonea **documentazione tecnica**.



# A COSA SERVONO I VALORI MINIMI AI FINI IMU ?

I **valori minimi ai fini IMU costituiscono un riferimento** per l'Ufficio Tributi, al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, con lo scopo di limitare il potere di accertamento del Comune e ridurre l'insorgenza di contenziosi.

Tali valori orientativi non costituiscono il valore venale in comune commercio dell'area, che determina l'imponibile IMU. Infatti, in presenza di atti notarili, denunce di successione, perizie tecniche di stima, perizie giurate, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, il valore ivi indicato potrebbe discostarsi dai valori minimi deliberati dal Comune.

L'approvazione dei valori minimi non impedisce, in ogni caso, al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto degli elementi desumibili dagli atti.

# TERMINI PER LE VERIFICHE

L'Amministrazione comunale pone in essere l'attività di verifica e controllo **entro il 31 dicembre del quinto anno successivo** a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. (art. 1, comma 161, della legge 296/2006)

Qualora l'imposta sia stata versata su un valore **pari** a quello minimo deliberato dalla Giunta Comunale

- non si farà luogo ad accertamento tributario, **a condizione che non sia rilevabile un maggior valore, da atto pubblico o perizia** (art. 8 del Regolamento IMU);

Qualora l'imposta sia stata versata su un valore **superiore** a quelli minimi deliberati dalla Giunta Comunale

- non si darà luogo **a rimborso** dell'imposta versata.



# I COEFFICIENTI DI RIDUZIONE DEI VALORI MINIMI AI FINI IMU ANNO 2023

**Importante: i coefficienti non sono cumulabili**

# 1 - AREA EDIFICABILE A INTERVENTO DIRETTO

Il valore imponibile minimo di riferimento ai fini IMU  
(tenendo conto dell'indice di edificabilità)

è dato da

Coefficiente

$$\text{Valore unitario Euro/mq.} \times \boxed{1,00} \times \text{mq.}$$

Si ha «intervento diretto» quando il Piano è già stato collaudato,  
con definizione dei lotti di ogni singolo avente titolo e definizione degli standard urbanistici.

# 2 - AREA EDIFICABILE CON PIANO URBANISTICO ATTUATIVO APPROVATO

La superficie di riferimento è quella dell'intero ambito d'intervento (superficie territoriale).

Alla base imponibile è applicabile un coefficiente dello **0,60**.

Coefficiente

0,60

La riduzione è correlata

- all'obbligo di cessione degli standards previsti nelle norme del PRG
- ai costi che mediamente il soggetto attuatore deve sostenere per urbanizzare l'area
- alla necessità di dover attendere la preventiva approvazione di specifico strumento attuativo

Si ha «Piano attuativo» quando il piano è previsto, ma non ancora collaudato.

# 3 – FORMA DEL LOTTO IRREGOLARE

Su istanza del contribuente corredata da documentazione tecnica <sup>Coefficiente</sup> a comprova, alla base imponibile è applicabile un coefficiente dello  0,60.

La riduzione è correlata alla forma del lotto irregolare, ovvero quando non è iscrivibile un cerchio di diametro di mtl 20.

# 4 – CARATTERISTICHE DEL LOTTO CHE IMPEDISCONO L'EDIFICABILITÀ

Su istanza del contribuente corredata da documentazione tecnica a **comprova**, alla base imponibile è applicabile un coefficiente Coefficiente  fino a 0,30.

La riduzione è correlata alle caratteristiche del lotto che ne impediscono l'edificabilità: superficie inferiore a mq 200, presenza di infrastrutture o vincoli e fasce di rispetto, che **impediscono in termini assoluti una qualsiasi edificazione.**

# 5 – CARATTERISTICHE DEL LOTTO CHE LIMITANO L'EDIFICABILITÀ

Su istanza del contribuente corredata da documentazione tecnica <sup>Coefficiente</sup> a **comprova**, alla base imponibile è applicabile un coefficiente fino a 0,75.

La riduzione è correlata alle caratteristiche del lotto con ridotta possibilità edificatoria che limitano l'edificabilità: presenza di infrastrutture o vincoli o fasce di rispetto che **riducono l'edificabilità**, maggiore distanza imposta da edifici preesistenti, da servitù ecc.

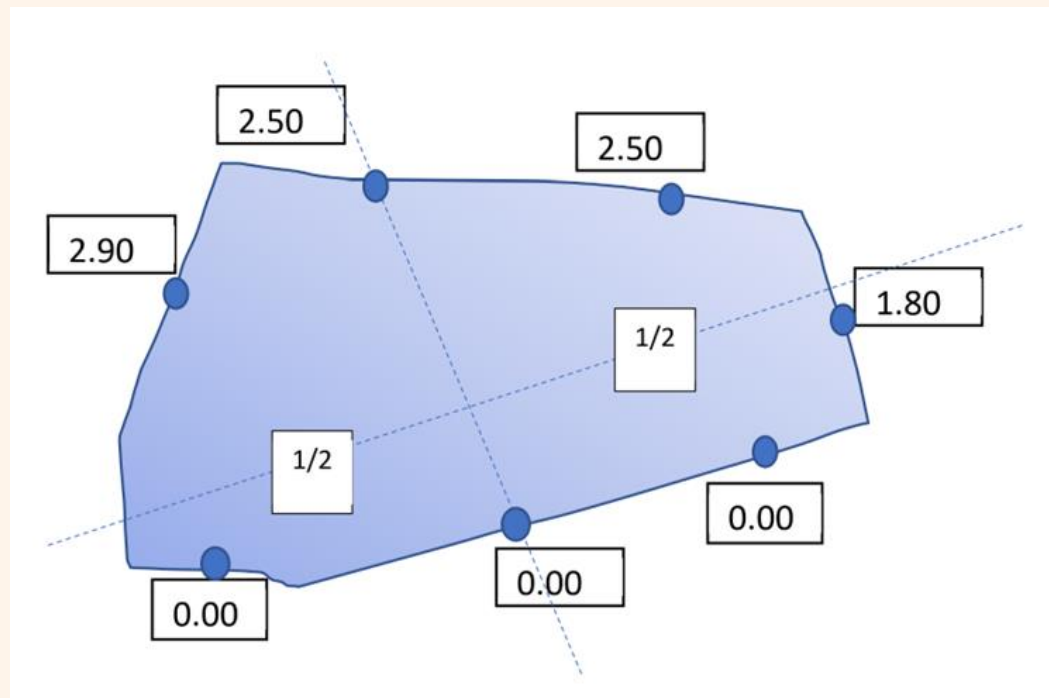


# 6 – ACCLIVITÀ, PENDENZA DEL LOTTO

Su istanza del contribuente corredata da documentazione tecnica a **comprova**, alla base imponibile sono applicabili i seguenti coefficienti

- **Pianeggiante** - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %  
coefficiente = **1,00**
- **Acclive** - sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%  
coefficiente = **0,90**
- **Molto acclive** - presenza di pendenze superiori al 20 %  
coefficiente = **0,80**

**NOTA BENE:** la pendenza media del lotto è determinata dal dislivello misurato sui vertici di un asse in posizione pressoché mediana al lotto (  $\frac{1}{2}$  larghezza)



# 7 – AREA DI EX INSEDIAMENTI COMMERCIALI/PRODUTTIVI

Su istanza del contribuente corredata da documentazione tecnica <sup>Coefficiente</sup> a comprova, alla base imponibile è applicabile un coefficiente fino a 0,60.

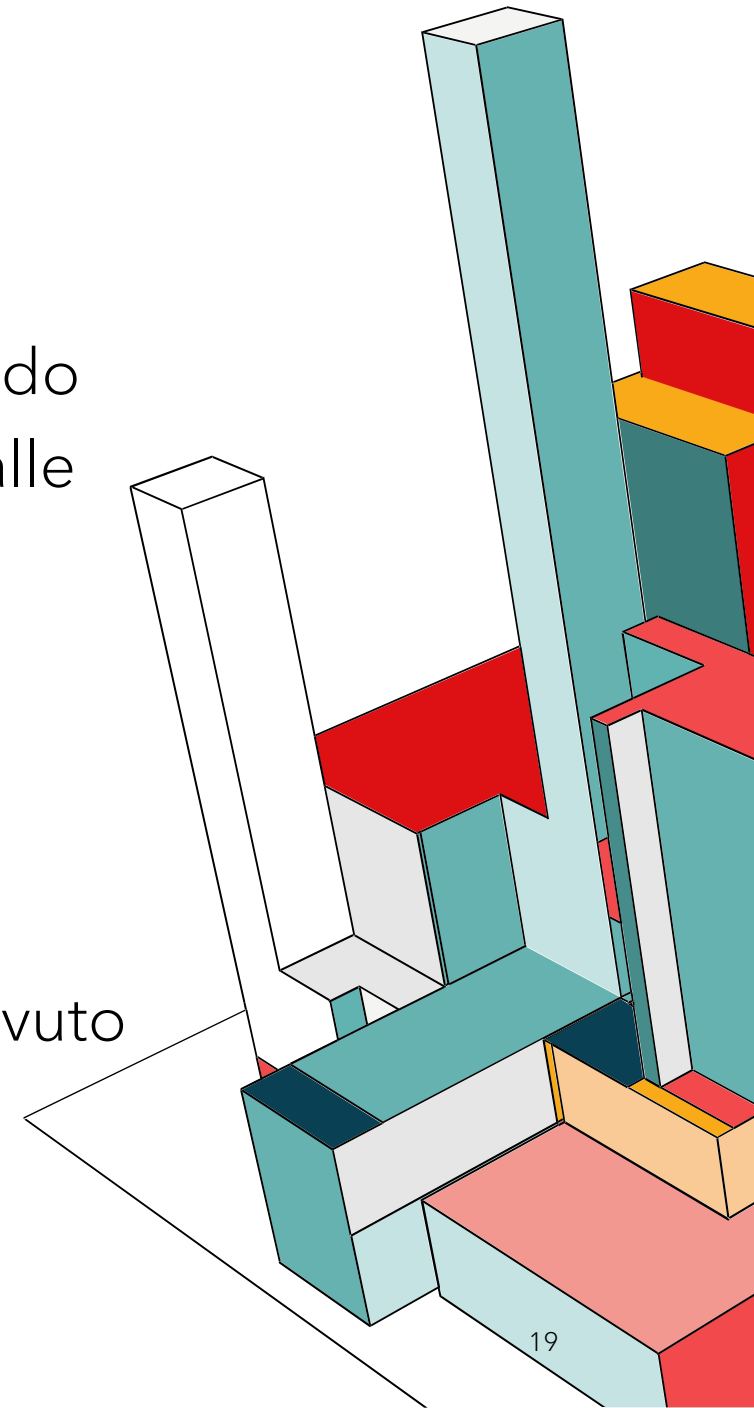
La riduzione è correlata alle caratteristiche del lotto con ex insediamenti commerciali/produttivi, in cui l'attività edificatoria risulta oggettivamente condizionata dall'avvenuta alterazione delle originarie caratteristiche geotecniche e morfologiche del terreno e/o dalla accertata necessità di approntare nel medesimo significative opere di bonifica e/o consolidamento.

# LA DICHIARAZIONE IMU

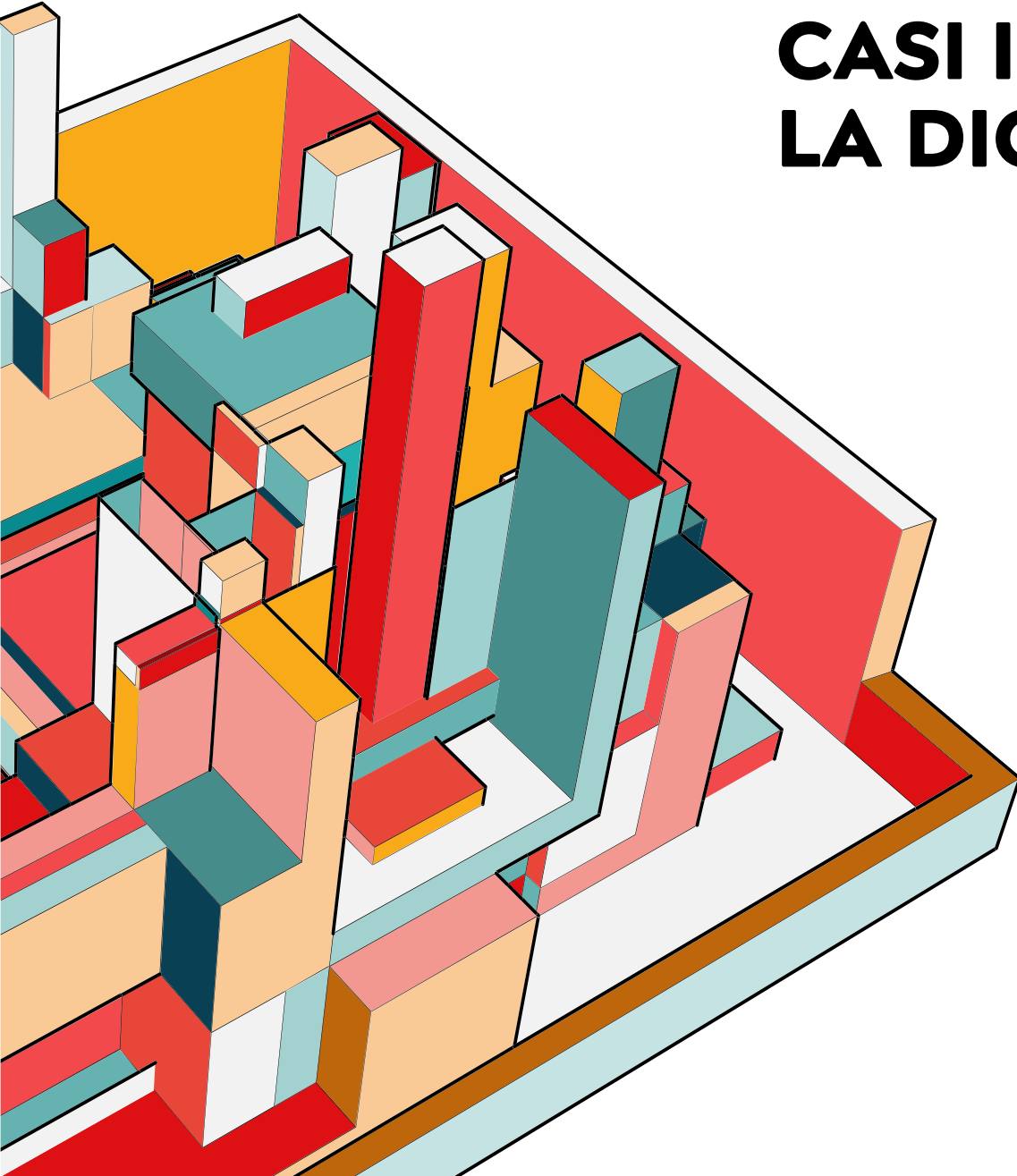
L'obbligo di presentare la Dichiarazione IMU sorge quando

- sono intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni già presentate
- si sono verificate variazioni che non sono, comunque, conoscibili dal Comune.

La dichiarazione deve essere presentata o, in alternativa, trasmessa in via telematica **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.



# CASI IN CUI SI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE PER LE AREE



- variazione del valore dell'area
- il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile
- l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato (art. 1, comma 746, legge 160/2019)
- aree fabbricabili possedute e condotte dai Coltivatori Diretti e dagli Imprenditori Agricoli Professionali (art. 1 del D. Lgs. n. 99/2004) iscritti alla previdenza agricola, sulle quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali
- ogni altro caso in cui il Comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria

# IMPORTANTE

L'informazione relativa al valore dell'area deve essere dichiarata dal contribuente, così come **deve essere dichiarata qualsiasi variazione del valore, anche per effetto dell'applicazione dei coefficienti di riduzione.**

La Dichiarazione **non deve essere presentata solo se** il contribuente all'atto del versamento intende adeguarsi, per il calcolo dell'imposta, al valore minimo dell'area deliberato dal Comune.

Per informazioni dettagliate sulla Dichiarazione IMU si rinvia alle

**Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate**

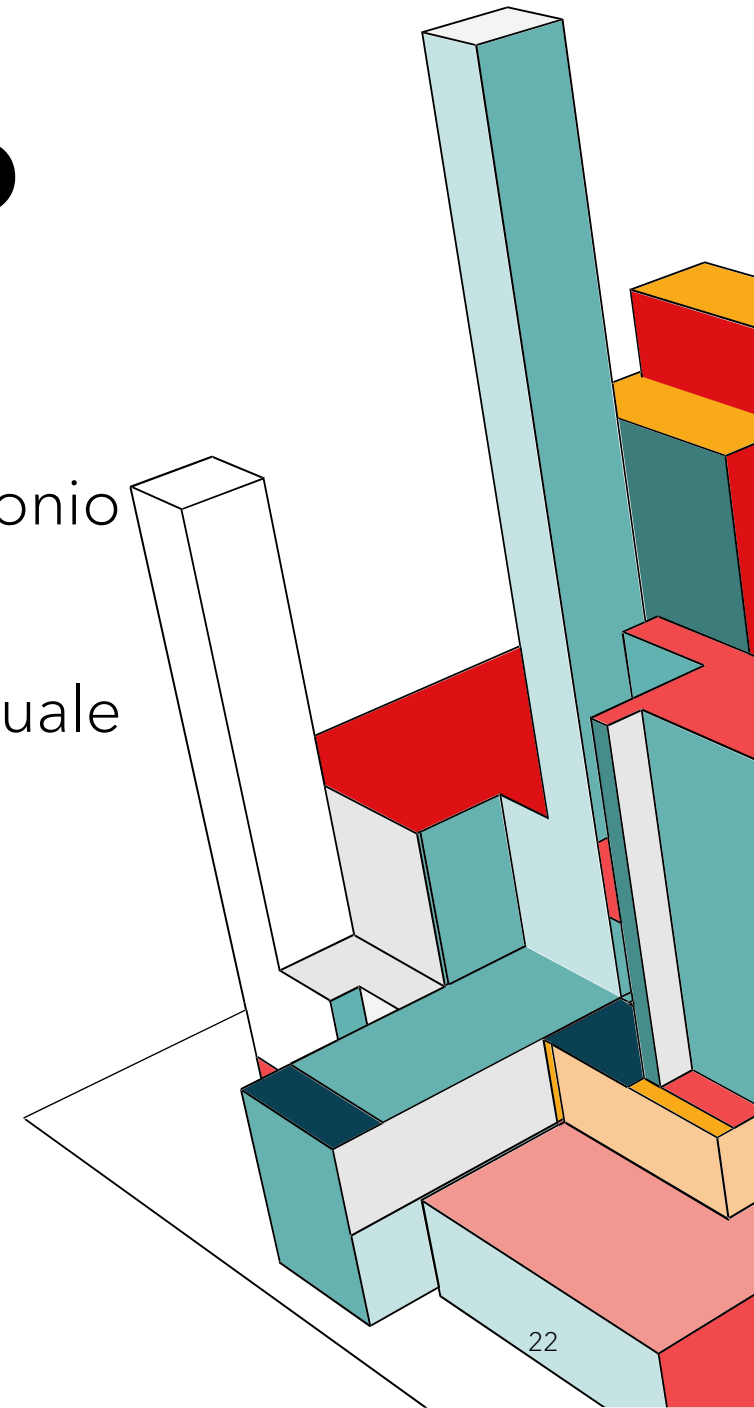
[https://www.finanze.gov.it/export/sites/finanze/.galleries/Documenti/Fiscalita-locale/Istruzioni IMU IMPi 2022.pdf](https://www.finanze.gov.it/export/sites/finanze/.galleries/Documenti/Fiscalita-locale/Istruzioni%20IMU%20IMPi%202022.pdf)

# SCADENZE PER IL VERSAMENTO

L'IMU è un'imposta che viene **calcolata e versata in autoliquidazione dal possessore**, in relazione alle condizioni aggiornate del proprio patrimonio (a prescindere da eventuali comunicazioni ricevute dall'Amministrazione comunale). Gli immobili posseduti possono infatti variare in corso d'anno riguardo a percentuale di possesso, tipo di utilizzo, valore, compravendite ecc.

I soggetti passivi provvedono **autonomamente** al calcolo del dovuto annuale e al versamento

- **entro il 16 giugno dell'acconto**
- **entro il 16 dicembre del saldo**

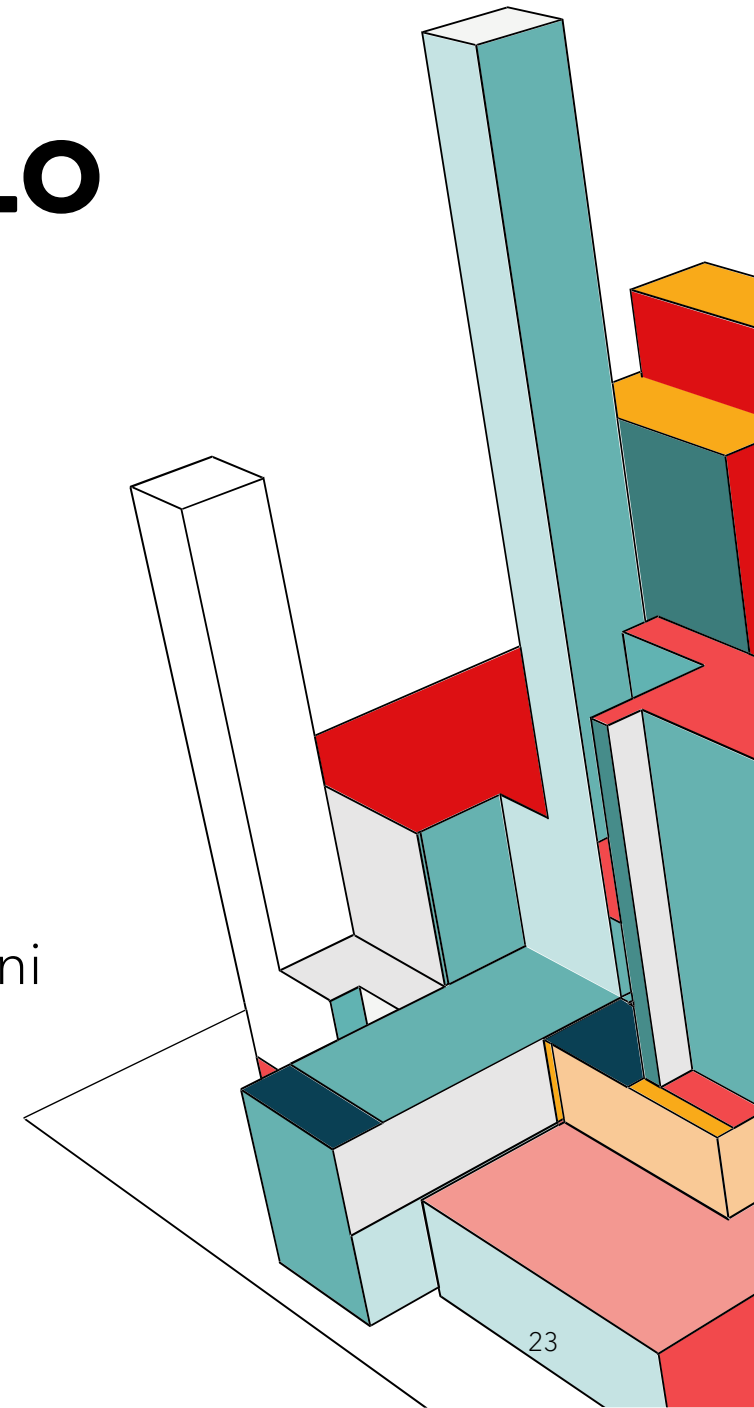


# STRUMENTI DI CALCOLO

L'Amministrazione comunale per semplificare gli adempimenti a carico del contribuente mette a disposizione uno strumento di calcolo al link <https://www.riscotel.it/calcoloiuc/> .

Per elaborare il conteggio dell'IMU dovuta in autoliquidazione, il possessore degli immobili può anche

- usufruire gratuitamente del "**Portale del contribuente**" al link <https://appweb.ciwsrl.it/web.marostica/login> dove è possibile consultare la banca dati comunale, inserire le eventuali variazioni patrimoniali ed ottenere il modello F24;
- in alternativa, rivolgersi ad un professionista o CAF di fiducia.



Il Servizio tributi è a disposizione,  
si invita a fissare appuntamento  
telefonando al n. **0424 / 479.222 o 479.223**  
**dal lunedì al venerdì dalle 8:00 alle 18:00**  
o scrivendo a [tributi@comune.marostica.vi.it](mailto:tributi@comune.marostica.vi.it)

Vi invitiamo a visitare le pagine dedicate  
a [Tributi](#) e [Modulistica](#)  
sul sito internet istituzionale  
[www.comune.marostica.vi.it](http://www.comune.marostica.vi.it)

**GRAZIE**

