



# COMUNE DI QUINCINETTO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

C.A.P. 10010 - Via Val n°5 Cod. Fisc. 84001170012 - P. IVA 04006490017  
Tel. 0125/757903 - Fax 0125/254902 Sito internet [www.comune.quincinetto.to.it](http://www.comune.quincinetto.to.it)  
e-mail [info@comune.quincinetto.to.it](mailto:info@comune.quincinetto.to.it)  
PEC: [protocollo@pec.comune.quincinetto.to.it](mailto:protocollo@pec.comune.quincinetto.to.it)

---



## I.M.U. 2023

L'Imposta Municipale Propria (**IMU**) è disciplinata ai commi da 739 a 783 dell'art. I della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di Bilancio 2020).

Il **regolamento** della "nuova" **IMU** è stato approvato nella seduta consiliare del 27/07/2020 (deliberazione n. 14), mentre le **aliquote 2023** sono state approvate nella seduta consiliare del 07/03/2023 (deliberazione n. 5).

### CHI PAGA – SOGGETTI PASSIVI

Sono soggetti passivi i possessori di immobili, intendendosi:

- il proprietario;
- il titolare del diritto reale di uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie;
- 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 nella **concessione di aree demaniali**;
- il locatario nel **leasing**, anche per immobili da costruire o in corso di costruzione, a partire dalla stipula del contratto e per tutta la sua durata.

Nel caso in cui venga costituito il condominio l'amministratore del condominio, per conto di tutti i condomini, è il soggetto tenuto al versamento dell'imposta delle **parti comuni dell'edificio** indicate nell'art. 1117, num. 2), del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile.

Nel caso di "**multiproprietà**" il soggetto tenuto al versamento dell'imposta è chi amministra il bene.

### Novità IMU 2023

- **MODIFICA RIDUZIONE IMU ESTERO** (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 convezione 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% **MENTRE TORNA AL 50% DAL 2023**.
- **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. D3** (art. 78, comma 1, lett. d), e comma 3 del D.L. 104/2020). **Dal 2023 non è più presente l'esenzione per gli immobili categoria D/3 destinati a cinema, teatro, etc..**

### QUANDO SI PAGA

Sono rimaste invariate le scadenze per i versamenti in acconto e a saldo dell'imposta

**PRIMA RATA (ACCONTO): 16 GIUGNO 2023**

**SECONDA RATA (SALDO): 18 DICEMBRE 2023**



# COMUNE DI QUINCINETTO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

C.A.P. 10010 - Via Val n°5 Cod. Fisc. 84001170012 - P. IVA 04006490017  
Tel. 0125/757903 - Fax 0125/254902 Sito internet [www.comune.quincinetto.to.it](http://www.comune.quincinetto.to.it)  
e-mail [info@comune.quincinetto.to.it](mailto:info@comune.quincinetto.to.it)  
PEC: [protocollo@pec.comune.quincinetto.to.it](mailto:protocollo@pec.comune.quincinetto.to.it)



Quincinetto



ASSESSORATO  
alla GENTILEZZA

## ACCONTO 2023

La prima rata da corrispondere viene calcolata sulla base delle aliquote dell'anno 2022 ed è **pari alla metà di quanto si deve versare per l'intero anno**.

## SALDO 2023

Alla scadenza del 18 dicembre 2023 dovrà essere calcolato quanto dovuto a saldo per l'anno 2023, da versare - a conguaglio di quanto versato in acconto a giugno - sulla base delle aliquote stabilite per l'anno 2023.

Il **regolamento comunale I.M.U.** è stato approvato nella seduta consiliare del 27/07/2020 (atto n.14) ed è visualizzabile nella sezione del sito <https://www.comune.quincinetto.to.it/it-it/amministrazione/atti-pubblicazioni/regolamenti>

Le **aliquote** deliberate dal consiglio comunale, per l'anno 2023, nella seduta del 07/03/2023 (atto n.5) sono le seguenti:

Fattispecie	Aliquota/detrazione Per mille
Abitazione principale e relative pertinenze ( <b>escluse cat. A/1, A/8 e A/9</b> )	esenti
Abitazione principale e relative pertinenze ( <b>solo categorie A/1, A/8 e A/9</b> )	4,00
Unità immobiliari ad uso produttivo appartenenti al <u>gruppo catastale D</u>	10,60
Terreni agricoli	esenti
Aree fabbricabili	8,20
Immobili merce	esenti
Fabbricati strumentali all'attività agricola cat. D10	esenti
Altri immobili	8,20

La DETRAZIONE prevista per le ABITAZIONI PRINCIPALI (**categorie non esenti: A1/A8/A9**) è pari a **200,00 Euro**.

**I terreni agricoli ed i fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola non versano l'imposta in quanto comune montano.**

## COME SI PAGA

Il versamento dell'IMU cumulativo per tutti gli immobili posseduti da ogni contribuente nel Comune di Quincinetto, è effettuato tramite **MODELLO F24**, compilato con il codice del comune di Quincinetto **H127** ed i seguenti codici tributo:

- 3912 abitazione principale per u.i. di cat. A/1, A/8 e A/9 (aliquota 0,4% di competenza del Comune);
- 3916 aree fabbricabili (aliquota 0,82% di competenza del Comune);
- 3918 altri fabbricati (aliquota 0,82% di competenza del Comune);
- 3925 fabbricati cat. D (aliquota 0,76% di competenza dello Stato);
- 3930 fabbricati cat. D (aliquota 0,30% di competenza del Comune).

**Si ricorda che l'IMU è in autoliquidazione, pertanto il contribuente dovrà autonomamente provvedere ad effettuare i calcoli ed a compilare i modelli F24.**



# COMUNE DI QUINCINETTO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

C.A.P. 10010 – Via Val n°5 Cod. Fisc. 84001170012 – P. IVA 04006490017  
Tel. 0125/757903 – Fax 0125/254902 Sito internet [www.comune.quincinetto.to.it](http://www.comune.quincinetto.to.it)  
e-mail [info@comune.quincinetto.to.it](mailto:info@comune.quincinetto.to.it)  
PEC: [protocollo@pec.comune.quincinetto.to.it](mailto:protocollo@pec.comune.quincinetto.to.it)

---



Quincinetto



ASSESSORATO  
alla GENTILEZZA

## COME SI CALCOLA

L'IMU si calcola sulla rendita catastale dell'immobile, che è un valore stabilito dal Catasto e che si trova generalmente scritto sull'atto di compravendita (rogito) o su una visura catastale aggiornata. Dalla rendita catastale si calcola la base imponibile, sulla quale si applicheranno poi le aliquote.

### *Calcolo della base imponibile per i fabbricati (appartamenti, negozi, uffici, ecc.)*

Il moltiplicatore è un numero fissato dalla legge per calcolare la base imponibile. Per calcolare la base imponibile si aumenta del 5% (o si moltiplica per 1,05) la rendita catastale vigente in catasto dal 1° gennaio dell'anno di imposizione e la si moltiplica per i moltiplicatori.

Formula per calcolare la **base imponibile**: **rendita catastale x 1,05 x moltiplicatore**.

### *Formula per calcolare l'IMU*

**rendita catastale x 1,05 x moltiplicatore x aliquota**

(**N.B.** a questo importo devono essere applicate le detrazioni, se previste, e deve essere suddiviso in base alle percentuali di possesso dell'immobile).

**Se l'importo totale annuale dell'IMU è uguale o inferiore a € 12,00** (anche arrotondato per difetto) **non si deve pagare nulla** e non occorre presentare il modello F24 (se per es. l'acconto è pari a € 6,00 anche arrotondato per difetto, non si deve effettuare il versamento).

I versamenti dell'imposta devono essere effettuati con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione decimale è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

### **Base Imponibile dell'IMU - fabbricati**

Il calcolo dell'imposta è basato sulla **rendita catastale rivalutata del 5%**, moltiplicata per i **coefficienti** di seguito indicati. A tale valore andranno applicate le aliquote.

- ☒ **160** per le abitazioni del gruppo **A** (esclusa la categoria catastale A10) e categorie **C2, C6** e **C7** (depositi, box, tettoie);
- ☒ **140** per i fabbricati del gruppo catastale **B, C3, C4** e **C5**;
- ☒ **80** per la categoria catastale **D5** (istituti di credito) e **A10** (uffici e studi privati);
- ☒ **65** per il gruppo catastale **D**, escluso D5;
- ☒ **55** per la categoria catastale **C1** (negozi).

### **Base Imponibile dell'IMU – aree edificabili**

Con deliberazione della giunta comunale n.24 del 28/04/2012 è stato aggiornato il valore minimo delle aree edificabili da tenere in considerazione ai fini del calcolo dell'I.M.U. ossia:

- ☒ **€ 35,00 al mq** per le aree ricadenti in zona **“S.C. artigianato di servizio-commercio”**;
- ☒ **€ 40,00 al mq** per le aree ricadenti in zona **“Residenziale di completamento”**;
- ☒ **€ 45,00 al mq** per le aree ricadenti in zona di **“Espansione residenziale”**;

Si è inoltre stabilito che se da un qualsiasi atto (es.di compravendita, di successione ecc...) risultasse un valore dell'area superiore a quello derivante dal precedente conteggio si deve tenere conto del **valore più elevato**.

Sono inoltre confermate le **riduzioni pari al 30% del valore per le aree edificabili** che si trovano (per più del 50% della superficie della singola particella) all'interno di una **fascia di rispetto** dell'autostrada, della ferrovia o dell'oleodotto Snam.

Le **aree edificabili possedute da imprenditori agricoli** (coltivatore diretto o soggetto qualificabile come imprenditore agricolo a titolo principale) **si considerano terreni agricoli (pertanto esenti)** se permane la conduzione diretta con finalità agricole.



# COMUNE DI QUINCINETTO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

C.A.P. 10010 – Via Val n°5 Cod. Fisc. 84001170012 – P. IVA 04006490017  
Tel. 0125/757903 – Fax 0125/254902 Sito internet [www.comune.quincinetto.to.it](http://www.comune.quincinetto.to.it)  
e-mail [info@comune.quincinetto.to.it](mailto:info@comune.quincinetto.to.it)  
PEC: [protocollo@pec.comune.quincinetto.to.it](mailto:protocollo@pec.comune.quincinetto.to.it)

---



Quincinetto



ASSESSORATO  
alla GENTILEZZA

## Base Imponibile dell'IMU – fabbricati rurali ad uso strumentale

Ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 così come modificato dalla Legge n. 44 del 26.04.2012, sono considerati **esenti dall'IMU i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola ubicati nei comuni montani o parzialmente montani.**

Pertanto, rientrando il Comune di Quincinetto tra i comuni montani, la suddetta tipologia di immobili risulta essere **esente. Si sottolinea che deve trattarsi di immobili strumentali ad un'attività agricola pertanto deve essere annotata in catasto la strumentalità degli immobili.**

## DICHIARAZIONE IMU

La DICHIARAZIONE IMU per le variazioni intervenute nell'anno 2023 va presentata entro il 30/06/2024 (art. 1 comma 769 L. 160/2019). Per le variazioni avvenute nel corso dell'anno 2022 il termine di presentazione della dichiarazione è fissato al 30 giugno 2023.

Se non sussistono modifiche sostanziali, sono confermate le dichiarazioni già presentate ai fini IMU; qualora invece vi siano state modifiche è necessario presentare la dichiarazione.

La dichiarazione IMU va presentata al Comune anche qualora siano intervenute variazioni sugli immobili che determinano una esenzione o una riduzione di imposta.

Il contribuente per attestare la variazione, oltre che il diritto all'esenzione o alla riduzione dell'aliquota, deve compilare la dichiarazione IMU nei seguenti casi (*a titolo esemplificativo*):

- *quando vi è una compravendita o una variazione del valore di aree fabbricabili;*
- *quando, in caso di compravendite di immobili, il rogito viene redatto da pubblici ufficiali diversi dal notaio;*
- *se vi sono immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa;*
- *se l'immobile ha acquisito o perduto il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'IMU;*
- *variazione caratteristiche degli immobili, come ad esempio un terreno che da agricolo diviene edificabile o viceversa;*
- *se l'immobile è stato assegnato e locato da ALER o IACP, ovvero ente equiparato;*
- *per attestare i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;*
- *per dichiarare i fabbricati di interesse storico o artistico;*
- *per dichiarare fabbricati "bene merce" edificati dall'impresa costruttrice e non venduti né locati;*

La dichiarazione IMU non va presentata nei seguenti casi:

- *se l'atto di acquisto o vendita dell'immobile è stato stipulato da un notaio.*
- *se si presenta la dichiarazione di successione; gli eredi non sono obbligati a presentare la dichiarazione IMU, in quanto l'Agenzia delle Entrate provvede a trasmettere la dichiarazione di successione al Comune in cui è ubicato l'immobile.*
- *quando gli elementi sono rilevabili direttamente dalla banca dati catastale.*

## Informazioni e contatti

Per informazioni: Ufficio Tributi - orari 9,00 – 13,00 dal lunedì al venerdì - tel.0125757903 fax 0125254902  
e-mail [tributi@comune.quincinetto.to.it](mailto:tributi@comune.quincinetto.to.it).

Quincinetto, 04/05/2023



Il Responsabile del Servizio Tributi  
Monica GIACHINO