

Circolare Speciale **42/2022** Straordinaria

pagine: 5

Acconto Imu 2022

In data 16.06.2022 è in scadenza il versamento della prima rata Imu per l'anno 2022.

Si riassumono gli elementi di base per il calcolo generale dell'acconto Imu, evidenziando i nuovi casi di esenzione dal versamento della prima rata dell'anno 2022.

VERSAMENTO ACCONTO IMU 2022

Art. 1, cc. 48, 49, 599-601, 1116 L. 30.12.2020, n. 178 - Art. 1, cc. da 738 a 783 L. 27.12.2019, n. 160 - Art. 1, cc. 161-169 L. 27.12.2006, n. 296
 Circ. Mef 18.03.2020, n. 1/DF - Art. 177 D.L. 19.05.2020, n. 34

Si riassumono gli elementi di base per il calcolo generale dell'Imu, ricordando che la L. 160/2019 ha abrogato dal 2020 l'imposta unica comunale (IUC), ridefinendo il quadro normativo in tema di Imu.

SCHEMA DI SINTESI

PRESUPPOSTO	⇒	L'Imu ha per presupposto il possesso di immobili (derivante da proprietà o da diritto reale).														
BASE IMPONIBILE	⇒	<p>Fabbricati⁽¹⁾⁽²⁾ ⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rendita catastale (risultante al 1.01), rivalutata del 5%, moltiplicata per il coefficiente: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria catastale</th> <th>Coefficiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gruppo catastale "A" (escluso A/10) e categorie C/2, C/6, C/7</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>Gruppo catastale "B"</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>Categorie catastali C/3, C/4, C/5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Categorie catastali A/10 e D/5</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>Gruppo catastale D (escluso D/5)</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>Categoria catastale C/1</td> <td>55</td> </tr> </tbody> </table>	Categoria catastale	Coefficiente	Gruppo catastale "A" (escluso A/10) e categorie C/2, C/6, C/7	160	Gruppo catastale "B"	140	Categorie catastali C/3, C/4, C/5		Categorie catastali A/10 e D/5	80	Gruppo catastale D (escluso D/5)	65	Categoria catastale C/1	55
	Categoria catastale	Coefficiente														
	Gruppo catastale "A" (escluso A/10) e categorie C/2, C/6, C/7	160														
	Gruppo catastale "B"	140														
Categorie catastali C/3, C/4, C/5																
Categorie catastali A/10 e D/5	80															
Gruppo catastale D (escluso D/5)	65															
Categoria catastale C/1	55															
⇒	<p>Abitazione principale ⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il possesso dell'abitazione principale (o assimilata) e relative pertinenze non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 (abitazioni di lusso), cui si applica la specifica detrazione. • Per pertinenze 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 a uso abitativo. 															
⇒	<p>Terreni agricoli⁽³⁾ ⇒</p> <p>Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1.01 dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.</p>															
⇒	<p>Aree fabbricabili ⇒</p> <p>Il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1.01 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.</p>															
ALIQUOTE BASE	⇒	<table border="1"> <tr> <td>Ordinaria</td> <td>0,86%⁽⁴⁾</td> <td>Fabbricati rurali</td> <td>0,10%⁽⁹⁾</td> </tr> <tr> <td>Abitazione principale (se tassabile)</td> <td>0,50%⁽⁷⁾</td> <td>Immobili merce</td> <td>0,10%⁽¹⁰⁾</td> </tr> <tr> <td>Immobili categoria catastale D</td> <td>0,86%⁽⁸⁾</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Ordinaria	0,86% ⁽⁴⁾	Fabbricati rurali	0,10% ⁽⁹⁾	Abitazione principale (se tassabile)	0,50% ⁽⁷⁾	Immobili merce	0,10% ⁽¹⁰⁾	Immobili categoria catastale D	0,86% ⁽⁸⁾				
Ordinaria	0,86% ⁽⁴⁾	Fabbricati rurali	0,10% ⁽⁹⁾													
Abitazione principale (se tassabile)	0,50% ⁽⁷⁾	Immobili merce	0,10% ⁽¹⁰⁾													
Immobili categoria catastale D	0,86% ⁽⁸⁾															
RIDUZIONI	⇒	<p>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 1° grado (figli o genitori)⁽⁶⁾ che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che: il contratto sia registrato; il comodante possieda un solo immobile in Italia⁽⁵⁾; il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.</p> <p>⇒ Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.1998, n. 431, l'Imu, determinata applicando le aliquote stabilite dal Comune, è ridotta al 75% (sconto del 25%).</p>														

Note

(1) La base imponibile è **ridotta del 50%**: a) per i fabbricati di interesse storico o artistico; b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

(2) Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, applicando i coefficienti previsti, da aggiornare con decreto ministeriale.

(3) Sono esenti i terreni agricoli: a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole, indipendentemente dalla loro ubicazione; b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'all. A L. 448/2001; c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile; d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 L. 984/1977, sulla base dei criteri individuati dalla circolare Mef 14.06.1993, n. 9.

(4) Fermo restando che i Comuni possono aumentare fino all'1,06% ovvero diminuirla fino all'azzeramento. Dall'anno 2020, limitatamente agli immobili non esentati, i comuni possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima dell'1,06% sino all'1,14%, in sostituzione della TASI, nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019. I comuni negli anni successivi possono solo ridurre la maggiorazione.

(5) Il beneficio si applica 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 unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione di tali disposizioni, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU.

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

(7) Il Comune può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento. Per l'abitazione principale di lusso è prevista la **detrazione di € 200**.

(8) Di cui la quota pari allo 0,76% è riservata allo Stato. I Comuni possono aumentare l'aliquota sino all'1,06% (la quota che eccede lo 0,76% è riservata al Comune), ovvero diminuirla fino al limite dello 0,76%.

(9) I Comuni possono solo ridurre fino al suo azzeramento.

(10) I comuni possono aumentarla fino allo 0,25% o diminuirla fino all'azzeramento.

ASPETTI OPERATIVI

IMU RIDOTTA PENSIONATI ESTERI

Art. 1, c. 743 L. 234/2021

- Per l'anno 2022 **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, ha l'Imu ridotta al 37,5%**.

ESENZIONE IMU BENI MERCE

Art. 1, c. 751 L. 160/2019

- A decorrere **dal 1.01.2022** i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, **sono esenti** dall'Imu.

ESENZIONE IMU IMMOBILI CAT. D/3

Art. 78, c. 3 D.L. 104/2020

- Per l'anno 2022 non è dovuta l'Imu per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

ESENZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

Art. 5-decies D.L. 146/2021 - Telefisco 2022

- 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.
- La scelta dovrà essere comunicata attraverso la presentazione della dichiarazione Imu al comune in cui è ubicato l'immobile da considerare come abitazione principale.
- Il Mef ha segnalato che **l'art. 5-decies D.L. 146/2021 non è una norma di interpretazione autentica con effetto retroattivo, ma trova applicazione solamente a partire dal periodo d'imposta 2022.**

Esempio n. 1

Calcolo Imu per abitazione a disposizione (per anno intero)

Dati	Abitazione tenuta a disposizione posseduta al 100% per l'intero anno da un solo proprietario.		<ul style="list-style-type: none"> Rendita catastale dell'abitazione = € 750,00 Rendita catastale rivalutata del 5% = € 787,50 Moltiplicatore = 160 Aliquota 2021 = 0,86% 	
Calcoli	Base imponibile: € 787,50 x 160 (coefficiente)	€ 126.000,00	x	
	Aliquota 2021	0,86%	x	
	Percentuale di possesso	100/100	x	
	Mesi di possesso	12/12	=	
	Imu annua	€ 1.083,60		
Acconto (Entro il 16.06.2022)	Imu dovuta acconto (€ 1.083,60 x 50%) = € 541,80 (arrotondato)	€ 542,00		

Esempio n. 2

Compilazione del modello F24 standard

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI				IDENTIFICATIVO OPERAZIONE			
codice ente/codice comune	Immob. Rapp. variabili	Acc.	Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/mese rit.	anno di riferimento
D 9 6 9	X		1	3918		2022	542,00
...omissis...							
ESTREMI DEL VERSAMENTO (DA COMPILARE A CURA DI BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE)							
DATA		CODICE BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE		Pagamento effettuato con assegno		<input type="checkbox"/> bancario/postale	
giorno	me	anno	AZIENDA	CAB/SPORTELLO	n.ro	<input type="checkbox"/> circolare/vaglia postale	
1	6	0 6 2 0 2 2			tratto / emesso su	cod. ABI	CAB

Esempio n. 3

Compilazione del bollettino postale

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento				CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Accredito			
€ sul C/c.n. 1008857615		di Euro 542,00		€ sul C/c.n. 1008857615		di Euro 542,00	
IMPORTO IN LETTERE cinquecentoquarantadue/00				TD 451 IMPORTO IN LETTERE cinquecentoquarantadue/00			
INTESTATO A: PAGAMENTO IMU				INTESTATO A: PAGAMENTO IMU			
Codice Fiscale		Nome e Cognome/Ragione Sociale		Codice Fiscale		Nome e Cognome/Ragione Sociale	
RSSMRA69C23F205P		Mario Rossi		RSSMRA69C23F205P		Mario Rossi	
data di nascita		Comune di nascita		data di nascita		Comune di nascita	
230369 M		Milano		230369 M		Milano	
Prov. Nasc.		Stato (P)		Prov. Nasc.		Stato (P)	
MI		MI		MI		MI	
Rendita catastale (1)		Codice Catastale (1)		Rendita catastale (1)		Codice Catastale (1)	
D 9 6 9		D 9 6 9		D 9 6 9		D 9 6 9	
Rendita catastale rivalutata (2)		Moltiplicatore (3)		Rendita catastale rivalutata (2)		Moltiplicatore (3)	
787,50		160		787,50		160	
Rendita catastale (2)		Aliquota (4)		Rendita catastale (2)		Aliquota (4)	
750,00		0,86%		750,00		0,86%	
Mesi di possesso (5)		Percentuale di possesso (6)		Mesi di possesso (5)		Percentuale di possesso (6)	
12/12		100/100		12/12		100/100	
Moltiplicatore (7)		Imu annua (8)		Moltiplicatore (7)		Imu annua (8)	
160		1.083,60		160		1.083,60	
Aliquota (9)		Imu dovuta (9)		Aliquota (9)		Imu dovuta (9)	
0,86%		541,80		0,86%		541,80	
Acconto (10)		Importo in lettere (10)		Acconto (10)		Importo in lettere (10)	
X 1		542,00		X 1		542,00	
Data di versamento (11)		Data di accredito (11)		Data di versamento (11)		Data di accredito (11)	
22/06/2022		22/06/2022		22/06/2022		22/06/2022	

Tavola riepilogativa

Sintesi dell'adempimento

Adempimento	Scadenza	Caratteristiche ⁽¹⁾	Modalità di versamento	Profili sanzionatori
Versamento 1^a rata IMU 2022	16.06.2022	<p>La 1^a rata va pagata applicando le aliquote nonché detrazioni stabilite dai singoli Comuni nei 12 mesi dell'anno precedente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualora il Comune abbia già deliberato le aliquote IMU per il 2022 il contribuente potrà (non vi è obbligo è una facoltà) far riferimento alle delibere relative al 2022 anche per il pagamento della 1^a rata 2022. • Risulta, comunque, possibile effettuare il versamento per tutto l'anno (1^a e 2^a rata 2022) in un'unica soluzione entro il 16.06.2022, tenendo presente comunque che il Comune potrà intervenire sulle proprie delibere 2022 fino al 14.10.2022 in modo che il Ministero possa provvedere alla loro pubblicazione nel proprio sito internet di cui al D. Lgs. n. 360/1998, entro il termine del 28.10.2022. 	<p>Il versamento va effettuato utilizzando esclusivamente il modello F24 ovvero il bollettino di conto corrente postale nonché attraverso la piattaforma di cui all'art. 5 del Codice dell'amministrazione digitale, di cui al D. Lgs. 7.03.2005, n. 82 (piattaforma PagoPA), e con le altre modalità previste dallo stesso Codice.</p>	<p>In caso di omesso o errato versamento dell'IMU tornerà applicabile la sanzione pari al 30% dell'imposta con possibilità, da parte del contribuente, di usufruire dell'istituto del ravvedimento operoso.</p>
Nota⁽¹⁾		<ul style="list-style-type: none"> • In merito agli enti non commerciali, il versamento va effettuato in 3 rate: <ul style="list-style-type: none"> .. di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16.06 e del 16.12 dell'anno di riferimento, e .. l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16.06 dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito. 		

IMPI

- Dal 2020 si applica l'imposta immobiliare sulle piattaforme marine (IMPi) in sostituzione di ogni altra imposizione immobiliare locale ordinaria sugli stessi manufatti.
- Per la determinazione della base imponibile, l'art. 38 D.L. 124/2019 rinvia alle disposizioni previste ai fini Imu per i fabbricati strumentali di categoria D privi di rendita; pertanto, è pari al valore contabile, al lordo degli ammortamenti, rivalutato con i coefficienti ministeriali annualmente stabiliti in funzione dell'anno di sostenimento del costo.
- L'IMPi è calcolata con l'aliquota del 10,6‰ ed è riservata allo Stato la quota pari al 7,6‰ mentre la restante parte del 3‰ per mille spetta ai comuni ai quali è preclusa la possibilità di variare l'aliquota del 3‰.
- Dal 2022 l'imposta sulle piattaforme marine (Impi) sarà versata in 2 rate, rispettivamente 16.06.2022 e 16.12.2022, coincidenti con le scadenze dell'Imu.

Esempio n. 1



Calcolo Imu per abitazione a disposizione (per anno intero)

Si propone una scheda di raccolta dati relativi agli immobili per agevolare il calcolo dell'Imu sugli immobili della clientela dello Studio. La legge di Bilancio 2020 ha previsto un riordino nella normativa in materia di tributi locali. In particolare, Imu e Tasi sono state accorpate e l'intera disciplina inclusa in unico testo normativo.

Raccolta dati per calcolo Imu

Anno 2022

Dati contribuente	Cognome/Ragione sociale	Verdi
	Nome	Luca
	Via	Milano, n. 188
	Comune	25100 Brescia (BS)

Dati fabbricati

Comune - Via	Dati catastali			Rendita catastale	Giorni possesso		% possesso	Utilizzo ¹	Casi particolari ²	Casi particolari Imu ³
	Fg.	Mapp.	Sub.		Dal	Al				
Brescia - Via Milano, 188	10	22	4	542,28	1.01	31.12	100	1	/	/
Brescia - Via Milano, 190	10	22	6	65,37	1.01	31.12	100	2	/	/

Nota¹

(1) Abitazione principale	(2) A disposizione	(3) Locato	(4) Locato equocanone
(5) Pertinenza abitazione principale	(6) Uso promiscuo	(7) Locato a canone concordato	(8) Locato a canone concordato
(9) Altro (specificare)	(10) Comodato a familiari con contratto registrato	(11) Abitazione principale parte locata a canone libero	(12) Abitazione principale parte locata a canone concordato
(13) Immobile Regione Abruzzo in locazione a soggetti colpiti dal sisma	(14) Immobile Regione Abruzzo in locazione a soggetti colpiti dal sisma	(15) Immobile Regione Abruzzo in comodato a soggetti colpiti dal sisma	

Nota²

(1) Immobile distrutto o inagibile a seguito di eventi sismici.	(2) Immobile inagibile per altre cause.	(3) Immobile a uso abitativo locato con canoni non percepiti.	(4) Immobile a uso abitativo locato con canoni non percepiti.
(5) Immobile posseduto in comproprietà dato in locazione soltanto da uno o più comproprietari.	(6) Cedolare secca.		
(7) Canone di locazione rinegoziato in diminuzione dell'immobile a uso abitativo e non comunicato all'Agenzia delle Entrate.			
(8) Canone di locazione rinegoziato in diminuzione dell'immobile a uso abitativo e non comunicato all'Agenzia delle Entrate e l'immobile è posseduto in comproprietà.			

Nota³

(1) Fabbricato, diverso dall'abitazione principale e relative pertinenze, del tutto esente dall'Imu o per il quale non è dovuta l'Imu per il 2021, ma assoggettato alle imposte sui redditi.	(2) Abitazione principale e pertinenze per le quali è dovuta l'Imu per il 2021.
(3) Immobile a uso abitativo non locato, assoggettato a Imu, situato nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale.	

Dati terreni agricoli

Comune - Via	Dati catastali			Reddito agrario	Reddito dominic.	Giorni possesso		% possesso	Utilizzo ³	Imu non Dovuta (Si/No)	Coltivat. diretto o lap (Si/No)
	Fg.	Mapp.	Sub.			Dal	Al				
Brescia - Via Milano	10	23	1	1,24	1,45	1.01	31.12	100	1	No	No

Nota³

(1) Proprietario	(2) Locato in regime vincolistico	(3) Locato in regime di libero mercato
(4) Conduzione in affitto	(7) Titolare dell'impresa agricola individuale non in forma di impresa familiare	(8) Titolare dell'impresa agricola individuale in forma di impresa familiare
(9) Titolare dell'impresa agricola coniugale non gestita in forma societaria		

Dati aree edificabili

Comune - Via	Dati catastali			Valore venale			Giorni possesso		% possesso
	Fg.	Mapp.	Sub.	Superf.	Val. mq.	Tot.	Dal	Al	
Brescia - Via Roma	15	35	27	1.200	115,00	138.000	15.07	31.12	50%