

Acconto Imu 2023

In data 16.06.2023 è in scadenza il versamento della prima rata Imu per l'anno 2023.

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 2023.

Indice

Versamento acconto Imu 2023	Pag. 2
Esenzioni Imu dal 2023	Pag. 6

VERSAMENTO ACCONTO IMU 2023

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	Fabbricati ⁽¹⁾⁽²⁾	<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>80</td> </tr> <tr> <td>Categorie catastali A/10 e D/5</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>Gruppo catastale D (escluso D/5)</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>Categoria catastale C/1</td> <td></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	80	Categorie catastali A/10 e D/5	65	Gruppo catastale D (escluso D/5)	55	Categoria catastale C/1	
	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	80															
Categorie catastali A/10 e D/5	65															
Gruppo catastale D (escluso D/5)	55															
Categoria catastale C/1																
Abitazione principale	<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. 															
Terreni agricoli ⁽³⁾	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.															
Aree fabbricabili	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.															
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.

Tavola riepilogativa

Sintesi dell'adempimento

Adempimento	Scadenza	Caratteristiche ⁽¹⁾	Modalità di versamento	Profili sanzionatori
Versamento 1^a rata IMU 2023	16.06.2023	<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 2023 il contribuente potrà (non vi è obbligo è una facoltà) far riferimento alle delibere relative al 2023 anche per il pagamento della 1^a rata 2023. • Risulta, comunque, possibile effettuare il versamento per tutto l'anno (1^a e 2^a rata 2023) in un'unica soluzione entro il 16.06.2023, tenendo presente comunque che il Comune potrà intervenire sulle proprie delibere 2023 fino al 14.10.2023 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 28.10.2023. 	<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. 		

NUOVO MODELLO DICHIARAZIONE IMU ENC

D.M. Mef 4.05.2023

- Il Ministero dell'economia e delle finanze ha approvato il nuovo modello di dichiarazione Imu per gli enti non commerciali (IMU ENC), le relative istruzioni per la compilazione, nonché le specifiche tecniche per la trasmissione telematica.
- Il nuovo modello dovrà essere utilizzato per la trasmissione esclusivamente telematica della dichiarazione IMU ENC relativa all'anno di imposta 2022 entro il termine del 30.06.2023.

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 **2023**

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 (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 (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. (3) Immobile inagibile per altre cause. (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) Canone di locazione rinegoziato in diminuzione dell'immobile a uso abitativo e non comunicato all'Agenzia delle Entrate.
 - (7) Canone di locazione rinegoziato in diminuzione dell'immobile a uso abitativo e non comunicato all'Agenzia delle Entrate e non percepiti, in tutto o in parte.
 - (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.
 - (C) Cedolare secca.
- 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%

ESENZIONI IMU DAL 2023

Art. 1, c. 759 L. 27.12.2019, n. 160 - Art. 1, c. 81 L. 29.12.2022, n. 197

L'art. 1, c. 81 L. 29.12.2022, n. 197 (legge di Bilancio 2023) ha aggiunto la lett. g) all'art. 1, c. 759 L. 27.12.2019, n. 160, concernente i casi di esenzione dall'imposta municipale propria (Imu).

Nel dettaglio si prevede l'**esenzione Imu per gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati** di cui agli artt. 614, c. 2, o 633 del codice penale **o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.**

Il soggetto passivo dovrà comunicare al comune interessato, secondo modalità telematiche che saranno stabilite con apposito decreto del Ministro dell'Economia, da emanare entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di Bilancio 2023 (1.01.2023), sentita la Conferenza Stato-città e autonomie locali, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione dovrà essere trasmessa nei casi in cui cessi il diritto all'esenzione Imu.

SCHEMA DI SINTESI

**IMMOBILI
ESENTI
DA IMU
A SEGUITO
DELLA
LEGGE
DI BILANCIO
2023**

Art. 1, c. 759
L. 160/2019

- Immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, **destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.**

Dalla formulazione della norma riguardante l'Imu emerge che sono esonerati dal pagamento dell'Imu solo gli immobili siti sul proprio territorio purché destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. La novità è rappresentata dal fatto che l'esonero è condizionato dalla destinazione degli immobili e non compete più per quelli ubicati sul territorio di altri enti. Gli immobili devono essere diretti a soddisfare compiti istituzionali dell'ente pubblico (sede o ufficio) che ne è proprietario. Non è sufficiente che li metta a disposizione di terzi, anche se per obbligo di legge. È indispensabile che l'utilizzo avvenga in forma immediata e diretta, e cioè da soggetti interni alla struttura organizzativo-amministrativa dell'ente, poiché solo in questo caso l'uso può essere caratterizzato da fini istituzionali. Per esempio, non sono più esenti gli immobili destinati a edilizia residenziale pubblica.

- **Fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9:**
 - .. E/1 Stazioni per servizio di trasporti, terrestri, marittimi e aerei
 - .. E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio;
 - .. E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
 - .. E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
 - .. E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze;
 - .. E/6 Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale;
 - .. E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico di culto;
 - .. E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia;
 - .. E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E;
- Fabbricati con destinazione a **usi culturali** di cui all'art. 5-bis D.P.R. 29.09.1973, n. 601.
- Fabbricati e loro pertinenze destinati esclusivamente all'**esercizio del culto**, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione.
- Fabbricati di proprietà della **Santa Sede** indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'11.02.1929 e reso esecutivo con L. 27.05.1929, n. 810.
- Fabbricati appartenenti agli **Stati esteri e alle organizzazioni internazionali** per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia.
- **Terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati**, ubicati nei **Comuni classificati totalmente montani** di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'ISTAT (si veda elenco Comuni italiani dal 1.01.2015 <http://www.istat.it/it/archivio/6789>); terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti dai **coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali** di cui all'art. 1 D. Lgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, ubicati nei Comuni classificati parzialmente montani di cui allo stesso elenco Istat.
- Immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui all'art. 7, c. 1, lett. i) D. Lgs. 30.12.1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'art. 91-bis D.L. 24.01.2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla L. 24.03.2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al D.M. Economia 19.11.2012, n. 200.
- **Dal 2023, a seguito della legge di Bilancio 2023, sono esentati dal pagamento dell'Imu anche i proprietari di immobili occupati che abbiano presentato regolare denuncia secondo le modalità che saranno individuate da apposito decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze.**

APPROFONDIMENTI

COMUNI

Art. 1, cc. 834-836 L. 197/2022

- L'Imu si applica in tutti i Comuni del territorio nazionale, ferma restando per la regione Friuli Venezia Giulia e per le Province Autonome di Trento e di Bolzano l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti.
- Per la regione autonoma Friuli Venezia-Giulia si applica, a decorrere **dal 1.01.2023**, la L.R. 14.11.2022, n. 17, riguardante l'imposta locale immobiliare autonoma (Ili).
- Analogamente all'Imu, all'Imi e all'Imis delle Province Autonome, l'Ili dovuta per gli immobili strumentali è deducibile dal reddito di impresa e dal reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni, a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.2022.

PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

- Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili. **Pertanto, dal 2020 i detentori degli immobili (si pensi agli inquilini ovvero comodatari) non sono più tenuti al versamento della Tasi che era, invece, dovuta fino al 2019 sia dal titolare del diritto reale sull'immobile che dall'occupante (infatti, la Tasi era dovuta ad esempio sia dal locatore che dal conduttore).** Tenendo presente che:
 - .. per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, **considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente** (come chiarito dal MEF con la Circolare 18.03.2020, la nuova disposizione normativa comporta il superamento della precedente impostazione normativa che consentiva di fare riferimento alla nozione civilistica di pertinenza di cui agli artt. 817 e seguenti c.c. nonché all'orientamento giurisprudenziale formatosi su tali disposizioni); 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;
 - .. 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. La Corte costituzionale, con la sentenza depositata 13.10.2022 n. 209 ha stabilito che nel caso dei coniugi, possessori di più immobili, ciascun possessore ha diritto all'esenzione Imu, sempre che abbia residenza anagrafica e dimora abituale nella casa. Ciò indipendentemente dalla residenza e dimora del coniuge ovvero del convivente. **La Corte ha dunque ristabilito il diritto all'esenzione per ciascuna abitazione principale delle persone sposate o in unione civile e però ha ritenuto opportuno chiarire che le dichiarazioni di illegittimità costituzionale non determinano, in alcun modo, una situazione in cui le cosiddette seconde case ne possano usufruire. In base a quanto più sopra riportato ne discende che i contribuenti interessati alla disposizione di cui sopra potranno procedere alla richiesta del rimborso Imu (entro il termine di 5 anni dal giorno del versamento o da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione) qualora gli stessi abbiano proceduto al pagamento nei casi sopra riportati. Inoltre, vi sarà la decadenza degli accertamenti emessi dai Comuni ancora pendenti. Sono, comunque, fatte salve le situazioni già definite (decorrenza dei termini decadenziali per il rimborso o per il ricorso o per sentenza passata in giudicato).**

ALIQUOTE IMU DAL 2023

Art. 1, c. 837 L. 197/2022

- È affidata a un decreto del Ministero dell'Economia la possibilità di modificare o integrare le fattispecie per cui i Comuni possono diversificare le aliquote Imu.
- A decorrere dal primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto delle aliquote (da inserire nel Portale del federalismo fiscale entro specifici termini di legge, al fine di trovare applicazione nell'anno di riferimento), in mancanza di una delibera approvata e pubblicata nei termini di legge, si applicano le aliquote di base Imu e non quelle vigenti nell'anno precedente.

ESENZIONE PER SISMA 2016 NEL CENTRO ITALIA

Art. 1, cc. 750-751 L. 197/2022

- Per le zone dell'Italia centrale colpite dagli eventi sismici del 2016-2017 gli immobili distrutti od oggetto di ordinanze di sgombero, in quanto inagibili, sono esenti dall'Imu fino al 2023.

ESENZIONE PER SISMA 2012 IN EMILIA

Art. 1, c. 768 L. 197/2022

- È prorogata fino alla definitiva ricostruzione e agibilità e, comunque, non oltre il 31.12.2023, l'esenzione Imu per i fabbricati situati in determinati comuni delle regioni Emilia Romagna, Lombardia e Veneto distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto inagibili totalmente o parzialmente.

Tavola

Variazione delle aliquote Imu da parte del singolo Comune

Fattispecie di immobile	Aliquota base Imu	Possibile variazione marginale delle aliquote Imu
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze.	0,5% (con detrazione di € 200).	Aumento dello 0,1% o diminuzione fino all'azzeramento.
Fabbricati rurali strumentali (art. 9, c. 3-bis del D.L. 557/1993).	0,1%.	Diminuzione fino all'azzeramento.
Immobili merce.	Per gli anni 2020 e 2021: 0,1%. Dal 2022: esenzione dall'Imu.	Per gli anni 2020 e 2021: aumento fino allo 0,25% o diminuzione fino all'azzeramento.
Terreni agricoli.	0,76%.	Aumento sino all'1,06% o diminuzione fino all'azzeramento.
Immobili produttivi del gruppo "D".	0,86%, di cui: la quota pari allo 0,76% allo Stato, la quota eccedente ai Comuni.	Aumento sino all'1,06% o diminuzione fino allo 0,76%.
Altri immobili (per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 431/1998, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune per gli "Altri immobili", è ridotta al 75% - art. 1 c. 760 legge di Bilancio 2020).	0,86%.	Aumento sino all'1,06% (in alcuni casi elevabile all'1,14%) o diminuzione fino all'azzeramento.

UNITÀ EQUIPARATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

- Sono equiparate ad "abitazione principale" anche:
 - .. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - .. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
 - .. i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. Infrastrutture 22.04.2008, adibiti ad abitazione principale;
 - .. la 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. **Il MEF (circolare 18.03.2020) ha chiarito che l'attuale formulazione della norma, rispetto a quella vigente fino al 31.12.2019 in tema di Imu, fa riferimento alla casa familiare e al genitore, e non più alla casa coniugale e al coniuge; ciò, soltanto, al fine di chiarire che nell'ambito dell'assimilazione all'abitazione principale sono ricomprese anche le ipotesi di provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare in assenza di un precedente rapporto coniugale. Nulla, quindi, è mutato rispetto alla precedente disciplina. Pertanto, continua a permanere, anche dal 2020, l'esclusione dall'Imu della casa familiare assegnata con provvedimento del Giudice già assimilata all'abitazione principale nella previgente disciplina. In ogni caso, ai fini dell'applicazione dell'assimilazione in argomento, l'individuazione della "casa familiare" è effettuata dal Giudice con proprio provvedimento che non può essere suscettibile di valutazione da parte del comune in un proprio provvedimento. Si prescinde, quindi, dalla proprietà in capo ai genitori o ad altri soggetti (ad esempio i nonni) e i requisiti della residenza e della dimora dell'assegnatario non sono rilevanti ai fini dell'assimilazione;**
 - .. 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 a ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di Polizia a ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, c. 1 D.Lgs. 19.05.2000 n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
 - .. **su decisione del singolo Comune**, 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.

PERTINENZE

- 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.

AREA FABBRICABILE

- Per “area fabbricabile” si intende - fatte salve le specificazioni previste dalla norma - 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.

TERRENO AGRICOLO

- Per “terreno agricolo” si intende il terreno iscritto in Catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

FABBRICATI RURALI

- A decorrere dal 2020, i fabbricati rurali strumentali sono soggetti a Imu nella misura dello 0,1%, mentre i fabbricati rurali abitativi continuano, come per gli esercizi precedenti, a essere soggetti a Imu in misura ordinaria, come gli altri fabbricati abitativi.

IMMOBILI MERCE

- A decorrere dal 2020 e fino al 2021 sono soggetti ad Imu i fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita (c.d. immobili merce), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. In tali casi, fino all’anno 2021, l’aliquota di base è pari allo 0,1% fermo restando che i Comuni possono aumentarla fino allo 0,25% o diminuirla fino all’azzeramento. Invece, 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, saranno esenti da Imu.

VERSAMENTO DELL’IMPOSTA

- Il comma 765 dell’art. 1 della legge di Bilancio 2020 ha previsto la possibilità di versare l’Imu, oltre che con i consueti F24 e bollettini postali, anche attraverso la piattaforma di cui all’art. 5 D.Lgs. 7.03.2005 n. 82, e con le altre modalità previste dallo stesso codice. Con decreto del Ministero dell’Economia saranno stabilite le modalità attuative relativamente all’utilizzo della piattaforma.

ALIQUOTE IMU

- In tema di aliquote Imu, sempre la legge di Bilancio 2020, ha previsto che a decorrere dal 2020, in sostituzione dell’abrogata maggiorazione TASI, i Comuni possono aumentare l’aliquota massima dell’1,06 prevista per gli “Altri immobili” (ad esempio seconde case) sino all’1,14% (di fatto si tratta di una maggiorazione Imu che può arrivare sino allo 0,08%).
- L’aumento dell’aliquota Imu può:
 - .. riguardare soltanto gli immobili non esentati ai sensi dei cc. 10 - 26 dell’art. 1 della L. 208/2015;
 - .. essere deciso se, per l’anno 2015, era stata deliberata la maggiorazione TASI e se era stata confermata fino al 2019 ai sensi del c. 28 dell’art. 1 della L. 208/2015.
- Invece, a decorrere dall’anno 2021, i Comuni possono soltanto ridurre la maggiorazione Imu e non potranno aumentarla.
- Sempre in tema di aliquote Imu, dall’anno 2021, in deroga all’art. 52 D. Lgs. 446/1997, i Comuni possono diversificare tutte le aliquote Imu stabilite dai cc. 748 - 755 dell’art. 1 della legge di Bilancio 2020 con riguardo alle fattispecie che saranno individuate da un apposito Decreto del Ministro dell’Economia.

DEDUCIBILITÀ DELL'IMU

- In tema di deducibilità Imu l'art. 14, c. 1 D. Lgs. 23/2011 dispone che l'Imu degli immobili strumentali sia deducibile dalle imposte sui redditi nella misura del 20% a decorrere dal periodo di imposta in corso al 31.12.2014 (2014, per i soggetti "solari"). La legge di Bilancio 2019, intervenendo sul disposto normativo di cui al D. Lgs. 23/2011, fissava la percentuale di deducibilità dell'Imu al 40%. In assenza di un'espressa disposizione di decorrenza, la modifica avrebbe dovuto operare dal 1.01.2019, quindi, per i soggetti "solari", dal periodo d'imposta 2019. Il Decreto Crescita ha modificato l'illustrato contesto normativo prevedendo che la percentuale di deducibilità dell'Imu dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo sia gradualmente aumentata come segue:
 - .. 50% per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.2018 (2019, per i soggetti "solari");
 - .. 60% per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.2019 e a quello in corso al 31.12.2020 (2020 - 2021, per i soggetti "solari");
 - .. 100%, a regime, dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31.12.2021 (dal 2022, per i soggetti "solari").