

CIRCOLARE N° 36/2023 IMU – VERSAMENTO SALDO 2023

Con la presente, Studio Bandera informa che il **18 dicembre 2023** è l'ultimo giorno utile per il pagamento del **saldo IMU**.

A decorrere dal 2023 la Regione Friuli-Venezia Giulia (come già le Province Autonome di Trento e Bolzano) ha introdotto la nuova Imposta locale immobiliare autonoma (**ILIA**) in luogo dell'IMU. Per gli immobili in tale Regione va fatto pertanto riferimento a quanto previsto dal Regolamento di cui alla Legge Regionale n. 17/2022. Per il relativo versamento con il mod. F24 vanno utilizzati gli appositi codici tributo istituiti dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione 23.2.2023, n. 10/E.

Il **termine** per la **dichiarazione** rimane fissato al **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.

Si coglie l'occasione per descrivere di seguito la normativa oggi in vigore.

Soggetti obbligati IMU

I proprietari degli immobili, i **titolari dei diritti reali di godimento**, i **locatari finanziari** e i **concessionari dei beni del demanio**. Il **genitore assegnatario** della casa familiare è soggetto passivo ove affidatario dei figli.

È stata soppressa la possibilità, per due coniugi, di avere due abitazioni principali, una nel comune di residenza di ciascun coniuge.

In caso di contitolarità, le riduzioni di uno non possono estendersi agli altri: ad esempio l'area fabbricabile coltivata da uno dei comproprietari in possesso della qualifica di lap o di coltivatore diretto è considerata terreno agricolo solo per la quota di pertinenza del soggetto lap o coltivatore diretto. L'IMU è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratto il possesso. Il mese in cui il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è calcolato per intero.

Base imponibile

La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili:

- 1) per i **fabbricati iscritti in catasto** si applicano, a seconda della tipologia, distinti **moltiplicatori** all'ammontare delle **rendite risultanti in catasto**, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione (le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori, o, se antecedente, dalla data di utilizzo), **rivalutate del 5 %**;
- 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, **sulla base delle scritture contabili**;
- 3) Per le **aree fabbricabili**, il valore è costituito da quello **venale**. In caso di utilizzazione edificatoria

dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, 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.

4) Per i **terreni agricoli**, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale, rivalutato del 25 %, un moltiplicatore pari a 135.

Riduzioni/esenzioni di imposta

- ▶ Riduzione al 75% dell'aliquota base stabilita dal comune per le abitazioni locate a canone concordato;
- ▶ Esenzione per abitazione principale non di lusso e relative pertinenze;
- ▶ Esenzione per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e Iap (Imprenditore agricolo professionale);
- ▶ Esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane sulla base dei criteri individuati dalla C.M. 14/06/1993 n. 9;
- ▶ Per gli immobili merce (in vendita e non locati), a decorrere dal 2022 è prevista l'esenzione;
- ▶ Per i fabbricati rurali strumentali applicazione dell'imposta con aliquota base dello 0,1% con possibilità per i Comuni di azzerarla;
- ▶ Riduzione del 50% della base imponibile per:
 - gli immobili concessi in comodato d'uso a parenti in linea retta, nonché per il coniuge del comodatario, in caso di morte di quest'ultimo in presenza di figli minori
 - i fabbricati di interesse storico o artistico, inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.

Aliquote IMU

L'aliquota di base è pari allo **0,86%**, con possibilità per i Comuni o con decreto MEF di apportare variazioni.

Deducibilità IMU immobili strumentali dalle imposte sui redditi

Con la legge di Bilancio 2020 ha previsto la deduzione IMU al 50% sui fabbricati strumentali di imprese e professionisti, per l'anno 2019 (elevata al 60% per gli anni 2020 e 2021, e al 100% dal 2022). È ineducibile l'IMU afferente i fabbricati merce e gli immobili patrimonio.

Come calcolare il versamento

Il versamento è previsto in **due rate** (tre per gli enti non commerciali), scadenti **la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre**, ferma restando la facoltà versare tutto entro il 16 giugno.

La prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando aliquote e detrazioni previste per l'anno precedente; la seconda rata, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, è eseguita a conguaglio, sulla base delle aliquote pubblicate sul sito Internet del MEF entro il 28.10 di ciascun anno.

Ai fini del versamento si utilizza il Mod. F24 oppure l'apposito bollettino postale centralizzato (conto corrente unico nazionale) oppure la possibilità di utilizzare la piattaforma PagoPA.

Per la compilazione del Mod. F24, i codici tributo da utilizzare sono i seguenti:

3912 - abitazione principale e relative pertinenze – (destinatario COMUNE);

3913 - fabbricati rurali ad uso strumentale – (destinatario COMUNE);

3914 - terreni – (destinatario COMUNE);

3916 - aree fabbricabili – (destinatario COMUNE);

3918 - altri fabbricati – (destinatario COMUNE);

3925 - immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo Catastale D – (destinatario STATO);

3930 - immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo Catastale D – (destinatario COMUNE).

Abitazione principale

Si tratta dell'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio quale unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. È prevista l'**esenzione al 100%**, a meno che non si tratti di abitazioni di lusso.

Ulteriori esenzioni o parziali imponibilità sono previste, ad esempio, per la casa coniugale assegnata al coniuge o per l'unico immobile, posseduto dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia, ecc.

Il singolo Comune può considerare abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani / disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa risulti non locata.

A decorrere dal 2021, l'art. 1, comma 48, Legge n. 178/2020, ha introdotto la **riduzione del 50%** dell'IMU determinata con le ordinarie modalità per l'unità immobiliare (una sola) ad uso abitativo, non locata / non concessa in comodato, posseduta in Italia da soggetti non residenti e titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

Implementando l'art. 1, comma 741, lett. b), Legge n. 160/2019 (Finanziaria 2020), l'art. 5-decies, D.L. n. 146/2021, c.d. "*Decreto Fiscale*" ha previsto che nel caso in cui il **nucleo familiare** (soggetto passivo IMU e suoi familiari) abbia la **dimora abituale e la residenza in immobili diversi**, ubicati nello stesso Comune ovvero in Comuni diversi, il trattamento IMU previsto per l'abitazione principale e relative pertinenze (esenzione se "non di lusso", aliquota ridotta dello 0,5% e detrazione di € 200 se di lusso / di categoria catastale A/1, A/8 e A/9) è **applicabile ad un solo immobile "scelto dai componenti del nucleo familiare"**.

La Corte Costituzionale con la sentenza 13/10/2022, n. 209 ha sancito l'illegittimità della normativa IMU nella parte in cui, limita l'esenzione/agevolazioni previste per l'abitazione principale al solo immobile in cui il proprietario e il suo nucleo familiare risiedono e dimorano abitualmente, disponendo altresì che, in presenza di familiari che risiedono e dimorano abitualmente in immobili diversi, gli stessi devono scegliere per quale immobile fruire dell'esenzione / agevolazioni previste per l'abitazione principale, a prescindere dal Comune di ubicazione degli immobili.

A seguito di tale sentenza, pertanto, **ciascun coniuge** proprietario/soggetto passivo IMU dell'**immobile in cui risiede e dimora abitualmente può fruire dell'esenzione/agevolazione IMU** prevista per la propria abitazione principale, a prescindere dalla residenza e dimora abituale degli altri componenti del nucleo familiare

Area edificabile

È l'«area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti 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». Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, sui 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.

Terreni

Quelli iscritti come tali in catasto, a qualsiasi uso destinato, compresi quelli non coltivati.

L'aliquota base per i terreni agricoli è fissata in misura pari allo **0,76%** ma è facoltà dei Comuni aumentarla fino all'1,06% o azzerarla.

Al contrario sono obbligati a pagare l'IMU i soggetti che non rientrano nella categoria Iap o Cd (i

quali devono comunque dichiarare i terreni agricoli ai fini dell'esenzione se sono intervenute variazioni soggettive).

Particolari agevolazioni sono previste per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

Si considerano non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali di cui al Dlgs 99/2004, comprese le società agricole.

Nuovi casi di esonero per il 2023

A decorrere **dall'1.1.2023** sono **esentati** dal pagamento dell'IMU i proprietari di **immobili occupati abusivamente** per i quali :

- ▶ sia stata presentata apposita denuncia all'Autorità giudiziaria per i reati di cui agli artt. 614, comma 2 o 633, Codice penale o, in alternativa, sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale per l'occupazione abusiva;
- ▶ il contribuente presenti un'apposita comunicazione al Comune, con le modalità che il MEF definirà con un apposito Decreto.

Merita inoltre evidenziare che, come confermato dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza 13.4.2023, n. 9956, tale disposizione **non ha effetto retroattivo**.

Vi preghiamo, qualora non aveste già provveduto, di inviarci la documentazione relativa ai fabbricati **posseduti** (*proprietà, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie*) e/o **detenuti** (*locazione, affitto, comodato, ecc.*) e, comunque, a tutti gli immobili soggetti ad IMU.

Qualora aveste già provveduto alla consegna della suddetta documentazione. Vogliate cortesemente segnalarci le eventuali variazioni mediante la compilazione del questionario allegato.

Tale documentazione deve necessariamente comprendere la data di acquisto o di vendita degli immobili, la data di inizio o fine locazione, le relative rendite catastali e le percentuali di proprietà, nonché ogni altro dato necessario per determinare l'imposta dovuta.

Tenuto conto che l'imposta è dovuta con riferimento ai mesi di possesso/detenzione nell'anno solare (quindi in caso di possesso/detenzione iniziato o terminato nell'anno, il mese di titolarità si computa per intero se il possesso/detenzione è durato per più di 14 giorni, mentre non è computato nei confronti del soggetto che lo ha posseduto/detenuto per meno di 15 giorni), qualora fossero intervenute variazioni dalla data di consegna della suddetta documentazione fino al **15 dicembre 2023**, Vi preghiamo di comunicarle il più celermente possibile.

Lo Studio provvederà a predisporre per i clienti che conferiranno espresso mandato i versamenti IMU con Modello F24.

Le informazioni contenute nel presente documento hanno carattere generale e non sono da considerarsi un esame esaustivo né intendono esprimere un parere o fornire una consulenza di natura legale-tributaria e non prescindono dalla necessità di ottenere pareri specifici con riguardo alle singole fattispecie descritte. Di conseguenza, il presente documento non costituisce un (né può essere altrimenti interpretato quale) parere legale o fiscale, né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.

Variazioni immobiliari dalla data del 16/06/2023 alla data del 15/12/2023

Indicare la data, gli estremi catastali del fabbricato o del terreno agricolo, il Comune di ubicazione, la rendita e allegare idonea documentazione (esempio: atto di compravendita, contratto di locazione, ecc.)

| | |
|--|--|
| Acquisto | |
| Vendita | |
| Costituzione di altro diritto reale sull'immobile | |
| Stipulazione di un contratto di locazione finanziaria | |
| Stipulazione di un contratto di locazione, affitto, comodato | |
| Variazione della rendita catastale | |
| Variazione della percentuale di possesso | |
| Acquisizione o perdita della destinazione ad abitazione principale | |

| | |
|--|--|
| Area fabbricabile divenuta terreno agricolo o viceversa | |
| Passaggio di un immobile da escluso/esente a soggetto a IMU | |
| Ultimazione dei lavori di costruzione, demolizione o ristrutturazione del fabbricato | |
| Perdita del requisito della ruralità | |
| Assegnazione della casa coniugale all'ex coniuge convenuta o disposta in sede di separazione o di divorzio | |
| Altro | |

Segnalazione dei presupposti per poter beneficiare di alcune agevolazioni

| | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Immobile posseduto in Italia, a titolo di proprietà o di usufrutto, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non sia locato |
| <input type="checkbox"/> | Immobile ad uso abitazione tenuto a disposizione o posseduto da persona anziana o disabile che abbia trasferito la propria residenza in casa di riposo o istituto di cura |
| <input type="checkbox"/> | Assegnazione di un immobile di edilizia residenziale pubblica (es. IACP, ATER, ecc.) |
| <input type="checkbox"/> | Immobile concesso in comodato a parenti in linea retta (entro il primo grado) |
| <input type="checkbox"/> | Fabbricato inagibile o inabitabile e di fatto non utilizzato |
| <input type="checkbox"/> | Fabbricato di interesse storico-artistico |
| <input type="checkbox"/> | Immobile "merce" posseduto da impresa costruttrice |