



INFORMATIVA IMU

PRESUPPOSTO

Presupposto dell'imposta è il possesso di immobili.

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

DEFINIZIONI

- 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; 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 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 determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;
- per TERRENO AGRICOLO si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

SOGGETTI PASSIVI

Soggetti passivi dell'IMU sono coloro che vantano sugli immobili i seguenti diritti:

- Proprietà;
- Usufrutto;
- Uso;
- Abitazione;
- Enfiteusi;
- Superficie;

- Il concessionario su aree demaniali;
- Il locatario di immobili in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione) a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata dello stesso;
- 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.

In presenza di **più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile**, ognuno è titolare di **un'autonoma obbligazione tributaria** e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del Codice del Consumo, di cui al Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene.

Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), del Codice Civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

Si ricorda che l'imposta è dovuta per **anni solari** proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

QUOTA STATO

Ai sensi dell'art. 1, comma 744 della Legge n. 160/2019, è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento.

Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

Il versamento, calcolato utilizzando l'aliquota deliberata dal Comune, deve essere effettuato contestualmente allo Stato ed al Comune utilizzando gli appositi codici tributo, distinti per le due quote.

DETRAZIONI

DETRAZIONI PER ABITAZIONE PRINCIPALE - solo per gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9

Non costituisce presupposto dell'imposta IMU il possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Quindi se più comproprietari o contitolari utilizzano la stessa unità come abitazione principale, la detrazione va ripartita tra loro in parti uguali, indipendentemente dalla quota di possesso (es. coniugi comproprietari in ragione del 70% e 30%: la detrazione spetta a ciascuno per il 50%).

La suddetta detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

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, le agevolazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

ESENZIONI E AGEVOLAZIONI

ABITAZIONE PRINCIPALE

Ai sensi dell'art. 1, comma 740 della legge n. 160/2019, il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Si ricorda che 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.

L'art. 5-decies del DL. 146/2021, conv. nella L. 215/2021 dispone che nel caso in cui i membri del nucleo familiare abbiano stabilito la **residenza in immobili diversi – siti nello stesso comune oppure in comuni diversi** – l'agevolazione prevista per l'abitazione principale spetti per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare. La scelta dovrà essere comunicata per mezzo della presentazione della Dichiarazione IMU al Comune di ubicazione dell'immobile da considerare abitazione principale.

La sentenza della **Corte Costituzionale n. 209 del 13/10/2022** ha dichiarato incostituzionale la definizione di abitazione principale ai fini IMU contenuta nelle norme fin qui applicate e nello specifico, in ultimo, nell'art. 1, comma 741, lettera b), della Legge n. 160/2019 (così come modificata dal citato D.L. 146/2021), nella parte in cui si prevede che "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 Corte ha pertanto riscritto, con efficacia retroattiva, la definizione di abitazione principale, definendola il luogo dove il soggetto passivo ha la residenza anagrafica e la dimora abituale, a nulla rilevando il luogo di residenza e dimora degli altri membri della famiglia. Di conseguenza è da considerarsi legittima l'esenzione dall'IMU per l'abitazione adibita a dimora principale anche nelle ipotesi di scissione del nucleo familiare, sia all'interno dello stesso territorio comunale, sia in Comuni diversi, sempre che sussistano contemporaneamente e

indefettibilmente entrambi i requisiti di residenza anagrafica ed effettiva dimora abituale per ciascun soggetto passivo.

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.

Sono altresì considerate abitazioni principali:

- 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 decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 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;
- 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 ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- 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.

ALTRI IMMOBILI

Sono esenti dall'imposta i **terreni agricoli**

Sono altresì esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

- i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- i 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;
- gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 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'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano locati (c.d. immobili merce), con decorrenza dal 1° gennaio 2022, a norma dell'art. 1, comma 751, della L. 160/20219. Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza.
- Gli immobili occupati abusivamente (art. 1, commi 81 e 82 della L. 197/2022 - legge di Bilancio 2023). A decorrere dal 1° gennaio 2023 sono esenti dall'IMU gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, comma 2, o 633 (invasione di terreni o edifici) c.p. o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Ai fini dell'esenzione il soggetto passivo comunica al Comune interessato il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

COVID

Ai sensi dell'art. 78 del D.L. 104/2020 l'IMU non è dovuta per gli anni 2021 e 2022 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.

PENSIONATI ESTERI

Il comma 48 dell'articolo 1 della L. 178/2020 prevede una riduzione IMU per i titolari di pensioni maturate all'estero. Dal 1° gennaio 2021, l'IMU dovuta sull'unica unità immobiliare non locata o concessa in comodato, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia da soggetti non qui residenti e titolari di pensione maturata con Stati per i quali è presente una Convenzione contro le doppie imposizioni siglata con l'Italia, viene applicata una riduzione pari alla metà dell'IMU dovuta.

Per gli stessi titolari di pensioni maturate all'estero, limitatamente al 2022, l'art. 1, comma 743 della L. 234/2021 ha stabilito che l'Imu prevista dall'articolo 1, comma 48, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, è ridotta al 37,5 per cento. La stesura della norma lascia però qualche perplessità: non dispone espressamente che l'IMU 2022 per queste unità immobiliari sia ridotta al 37,5%, ma dispone la riduzione per l'IMU prevista dalla legge di Bilancio 2021, a sua volta già ridotta alla metà aprendo ad un'interpretazione di doppia riduzione. Nel Dossier predisposto dal Servizio studi della Camera/Senato è fatto presente che "il comma 743, inserito al Senato, riduce al 37,5 per cento per l'anno 2022 l'IMU dovuta sull'unica unità

immobiliare, purché non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia". Si deduce, pertanto, seguendo il ragionamento del Servizio studi, che per queste unità immobiliari l'IMU per l'anno 2022 è pari al 37,5% dell'imposta dovuta.

BASE IMPONIBILE

La base imponibile è costituita dal valore degli immobili.

Per i FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

Moltiplicatore	Categoria fabbricati
160	per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10
140	per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5.
80	per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 e per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10
65	per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5
55	per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

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.

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, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

La base imponibile dei fabbricati è **ridotta al 50 per cento** nei seguenti casi:

- per i **fabbricati di interesse storico o artistico**, di cui all'art. 10 del codice di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva

ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 che attesti la dichiarazione di inagibilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione, il Comune ha la facoltà di disciplinare con proprio Regolamento le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;

- 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 (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado (comodatari) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. 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. Il beneficio di cui sopra si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

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.

In caso di **utilizzo edificatorio dell'area**, di **demolizione di fabbricato**, di **interventi di recupero** a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, 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.

Non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'Imposta dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori al seguente prospetto:

ZONA (come definita dagli strumenti urbanistici in vigore)	VALORE VENALE per mq.
AREA DI CENTRO STORICO	Euro 12,00
AREA DI CENTRO URBANO	Euro 30,00
AREA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	Euro 21,00
AREA DI NUCLEO FRAZIONALE (fraz. Serro e Robella)	Euro 18,00
AREA PRODUTTIVA	Euro 12,00
AREA PER ATTIVITA' RICETTIVE	Euro 18,00
AREA AGRICOLA	Euro 6,00
LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI	Euro 35,00

CALCOLO DELL'IMPOSTA

L'imposta è dovuta per ciascun anno solare, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso degli immobili.

Diversamente dalle imposte sui redditi l'IMU si calcola e si versa per l'anno corrente.

Per ciascun immobile posseduto si devono prendere in considerazione i seguenti elementi:

- BASE IMPONIBILE
- MESI DI POSSESSO
- PERCENTUALE DI POSSESSO
- ALIQUOTA DI RIFERIMENTO
- DETRAZIONI SPETTANTI

Si ricorda che il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

L'IMU si calcola come segue:

$$\text{IMPOSTA DOVUTA} = \text{BASE IMPONIBILE} \times (\text{MESI DI POSSESSO} / 12) \times (\text{PERCENTUALE DI POSSESSO} / 100) \times (\text{ALIQUOTA} / 100)$$

Se il possesso riguarda l'abitazione principale (categorie catastali A/1, A/8 e A/9), occorre determinare per ciascun periodo anche la quota di detrazione spettante nella misura massima di 200 euro di detrazione ordinaria.

$$\text{DETRAZIONE SPETTANTE} = (\text{DETRAZIONE ORDINARIA}) / (\text{NUMERO CONTITOLARI CHE UTILIZZANO L'ABITAZIONE}) \times (\text{MESI DI UTILIZZO} / 12)$$

Il contribuente che desidera il conteggio puntuale dell'imposta da versare può rivolgersi all'ufficio tributi

L'imposta deve essere versata in rate come indicato nella sezione "SCADENZE E MODALITA' DI VERSAMENTO"

SCADENZE

Sono previste due rate le cui scadenze sono così stabilite:

- PRIMA RATA IN ACCONTO: 16 GIUGNO
- SECONDA RATA A SALDO: 16 DICEMBRE

Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno

La rata di acconto è pari all'imposta dovuta per il primo semestre, sempre calcolata facendo riferimento alle aliquote dell'anno precedente. Il saldo è calcolato con riferimento agli immobili posseduti nel secondo semestre dell'anno in corso e include il conguaglio anche sulla prima rata per tener conto delle aliquote deliberate nell'anno.

Si ricorda infine che chi non versa l'imposta entro le scadenze previste, può regolarizzare la propria posizione avvalendosi del cosiddetto "ravvedimento operoso".

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Il versamento dell'IMU è effettuato esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate (MODELLO F24), ovvero tramite apposito bollettino postale al quale si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997, in quanto compatibili, nonché attraverso la piattaforma di cui all'articolo 5 del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e con le altre modalità previste dallo stesso codice (piattaforma PAGOPA).

11.1. PAGAMENTO CON MODELLO F24

Il pagamento, cumulativo per tutti gli immobili posseduti da ogni contribuente nel Comune, può essere effettuato utilizzando il modello F24, che non prevede l'applicazione di commissioni.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate numero 75075 del 19 giugno 2013, sono stati modificati i modelli F24 ordinario ed F24 semplificato nonché le relative avvertenze di compilazione.

Ai modelli, nell'intestazione della "SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI", è stato inserito il campo "IDENTIFICATIVO OPERAZIONE". In tale campo i contribuenti, ove richiesto da Comune, dovranno inserire un codice identificativo dell'operazione cui si riferisce il versamento.

Tali modifiche hanno effetto dal 01 luglio 2013. I modelli F24 preesistenti alle modifiche saranno utilizzabili fino al 30 aprile 2014, laddove per il versamento non sia richiesta la compilazione del nuovo campo "IDENTIFICATIVO OPERAZIONE".

Con circolare n. 27 del 19 settembre 2014, l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito alle modalità di presentazione delle deleghe di pagamento F24 a decorrere dal 1° ottobre 2014.

DOVE SI TROVA IL MODELLO F24

Il modello F24 è disponibile presso tutti gli sportelli bancari, uffici postali e concessionari della riscossione. Inoltre può essere prelevato e stampato direttamente dal sito del Comune oppure da quello dell'Agenzia delle Entrate.

COME SI PAGA CON MODELLO F24

Il versamento può essere eseguito presso gli sportelli di qualunque concessionaria o banca convenzionata e presso gli uffici postali.

Si ricorda inoltre che tutti i titolari di partita Iva hanno l'obbligo di effettuare i versamenti fiscali e previdenziali esclusivamente in via telematica.

Il pagamento può avvenire anche on-line tramite i servizi di home banking o tramite il portale Fisconline dell'Agenzia delle Entrate.

Il versamento deve essere arrotondato all'euro con il seguente criterio: fino a 49 centesimi si arrotonda per difetto, oltre 49 centesimi si arrotonda per eccesso (es. totale da versare: 115,49 euro diventa 115,00 euro; totale da versare 115,50 euro diventa 116,00 euro); l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ciascun rigo del modello F24 utilizzato.

Il versamento non è dovuto qualora l'importo annuo da versare è inferiore ad euro 4,00.

L'Agenzia delle Entrate, con Risoluzione n. 29/E del 29 maggio 2020, per i versamenti dell'IMU tramite il modello F24, ha confermato i codici tributo già istituiti con le risoluzioni n. 35/E del 12 aprile 2012 e n. 33/E

del 21 maggio 2013, ed ha istituito il codice tributo per il versamento dell'IMU relativa ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita di cui all'articolo 1, comma 751, della legge 27 dicembre 2019, n. 16.

I Codici per il versamento

DESCRIZIONE	CODICE TRIBUTO	
	COMUNE	STATO
IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze	3912	
IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	
IMU - imposta municipale propria per terreni	3914	
IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili	3916	
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati	3918	
IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Stato		3925
IMU - imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - incremento comune	3930	
IMU - imposta municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	3939	

PAGAMENTO PER I RESIDENTI ALL'ESTERO

L'IMU, Imposta Municipale Propria, è dovuta anche da tutti coloro (italiani o stranieri) che, pur non essendo residenti nel territorio dello Stato, possiedono in Italia fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli in qualità di proprietari oppure come titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, ecc.). Deve essere calcolata seguendo le disposizioni generali illustrate nella circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012 nonché le disposizioni di cui alla Legge n. 228/2012 (Legge di stabilità 2013) relativamente al versamento da effettuare allo Stato.

Anche i soggetti non residenti dovranno, pertanto, versare l'IMU seguendo le disposizioni generali illustrate nella su citata circolare. Coloro che non potessero utilizzare il modello F24, possono provvedere nei modi seguenti (come specificato nel Comunicato Stampa del 31 maggio 2012 emesso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze):

- per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono effettuare un bonifico bancario sul conto di tesoreria utilizzando il codice IBAN IT73 F076 0103 2000 0105 8572 288 .
- per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC: BITAITRRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000.

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli.

Come causale dei versamenti devono essere indicati:

- il codice fiscale o la partita IVA del contribuente o, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto;
- la sigla "IMU", il nome del Comune ove sono ubicati gli immobili e i relativi codici tributo indicati nelle risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate n. 35/E del 12 aprile 2012, n. 33/E del 21 maggio 2013, n. 29/E del 29 maggio 2020;
- l'annualità di riferimento;
- l'indicazione "Acconto" o "Saldo" nel caso di pagamento in due rate.

Si precisa, infine, che non sono più applicabili le disposizioni di cui all'art. 1, comma 4-bis, del D. L. 23 gennaio 1993 n. 16 convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, in base alla quale era prevista per tali soggetti la possibilità di versare l'ICI in un'unica soluzione entro la scadenza del mese di dicembre, con applicazione degli interessi nella misura del 3%.

PAGAMENTO ENTI NON COMMERCIALI

Il versamento dell'imposta dovuta dai soggetti di cui alla lettera i), del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs n. 504/92 - enti non commerciali - è effettuato in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a congruaggio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base delle aliquote deliberate dal comune.

I soggetti suddetti eseguono i versamenti dell'imposta con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito.

DICHIARAZIONE

La dichiarazione IMU/IMPi, cartacea o telematica, deve essere presentata a norma dell'articolo 1, comma 769, della legge n. 160 del 2019, 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. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Se la **scadenza cade in un giorno festivo**, il termine è da intendersi prorogato al primo giorno lavorativo successivo.

Con **decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24 aprile 2024** (pubblicato sulla G.U. n 112 del 15 maggio 2024) è stato approvato il nuovo modello di dichiarazione IMU e Piattaforme Marine (Dichiarazione IMU/IMPi) e le relative istruzioni valido per tutti i soggetti passivi del tributo.

Il modello Dichiarazione IMU/IMPi e le istruzioni, sono altresì disponibili al link www.finanze.gov.it.

La dichiarazione IMU/IMPi deve essere presentata, a norma dell'articolo 1, comma 769, della legge n. 160 del 2019 dai soggetti passivi, di cui all'articolo 1, comma 743, della legge n. 160 del 2019 – ad eccezione di quelli di cui al successivo comma 759, lettera g), vale a dire gli enti non commerciali di cui alla lettera i) del

comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, che possiedono e utilizzano gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i) – in modalità cartacea o, in alternativa, deve essere 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. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. La dichiarazione deve essere presentata nei casi individuati nelle istruzioni allegate al citato decreto. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili.

La dichiarazione IMU/IMPi deve essere presentata esclusivamente, secondo modalità telematica, se riguarda l'esenzione per “gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui **occupazione abusiva** sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale”, di cui all'articolo 1, comma 759, lettera g-bis) della legge n. 160 del 2019. La dichiarazione deve essere trasmessa, con la medesima modalità, anche allorché cessa il diritto all'esenzione.

La dichiarazione deve essere presentata utilizzando il modello approvato con il citato decreto ministeriale o, in alternativa, trasmessa in via telematica secondo le modalità approvate con lo stesso decreto.

La norma specifica chiaramente i casi in cui l'adempimento dichiarativo si rende necessario. Si deve procedere alla presentazione della Dichiarazione in due principali circostanze. Il primo caso si verifica quando gli immobili posseduti hanno beneficiato di una riduzione dell'imposta nell'anno di riferimento. Il secondo caso si verifica quando il comune non dispone di tutte le informazioni essenziali per calcolare accuratamente l'imposta dovuta dal contribuente.

A titolo esemplificativo, le fattispecie da dichiarare sono le seguenti:

- Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. La dichiarazione va resa solo nel caso in cui si perda il diritto alla riduzione d'imposta;
- Fabbricati di interesse storico o artistico;
- Immobili oggetto di locazione finanziaria;
- Immobili oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- Aree fabbricabili limitatamente al valore venale in comune commercio e sue variazioni. La dichiarazione non deve essere presentata se il contribuente all'atto del versamento intende adeguarsi per il calcolo dell'imposta al valore venale dell'area predeterminato dal comune;
- Terreni agricoli divenuti area fabbricabile nonché aree divenute fabbricabili ai sensi del comma 6, art. 5, del D.Lgs. n. 504/1992 (demolizione di fabbricato o interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e) della legge 5/08/1978 n. 457 ora disciplinati dall'art. 3, lettere c), d), e) ed f) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380);
- Immobile assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa in via provvisoria ed al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa;
- Immobili dichiarati inagibili o inabitabili e recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge n. 104/1992;
- Immobili che nel corso dell'anno hanno perso o acquistato il diritto all'esenzione dall'IMU;
- Immobili classificati nel gruppo catastale D non iscritti in catasto ovvero iscritti senza attribuzione di rendita interamente posseduti da imprese e distintamente iscritti in bilancio;

- Immobili per i quali è intervenuta una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto;
- Immobili per i quali è intervenuta l'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o superficie a meno che tale estinzione non sia stata dichiarata in catasto o dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
- Le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile accatastate in via autonoma, come bene comune censibile. Nel caso in cui venga costituito il condominio la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini;
- Immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- Immobili per i quali si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale per effetto di legge (esempio: usufrutto legale dei genitori).
- Immobili esonerati dal versamento dell'IMU in base alle norme connesse all'emergenza COVID-19.

L'elenco completo dei casi in cui è previsto l'obbligo dichiarativo è riportato nelle istruzioni ministeriali della Dichiarazione IMU/IMPi.

La dichiarazione telematica IMU ENC degli **Enti non commerciali** deve essere presentata dagli enti di cui al comma 759, lettera g), dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, vale a dire gli enti non commerciali di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, che possiedono e utilizzano gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i).

La dichiarazione IMU ENC deve essere presentata, ai sensi dell'articolo 1, comma 770 della legge n. 160 del 2019, 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. La dichiarazione deve essere presentata ogni anno.

Il modello dichiarativo approvato con il citato decreto **del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24 aprile 2024** deve essere utilizzato dagli Enti non commerciali per la presentazione della dichiarazione IMU ENC relativa a tutti gli immobili di cui sono in possesso.

La dichiarazione telematica è effettuata seguendo le specifiche tecniche allegate al citato decreto. Gli eventuali aggiornamenti delle specifiche tecniche saranno pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze www.finanze.gov.it.

I contribuenti devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o nel caso in cui siano intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione del tributo.