EUTEKNE

CIRCOLARE INFORMATIVA INVIATA A CURA DI

STUDIO COLOMBO ALTAMURA POMETTO
COMMERCIALISTI

01/06/2022

IMU - Versamento della prima rata entro il 16.6.2022

1 PREMESSA

A decorrere dal 2020, i co. 738 - 783 dell'art. 1 della L. 27.12.2019 n. 160 (legge di bilancio 2020) hanno riscritto la disciplina dell'IMU, con abolizione della TASI.

La prima rata della "nuova" IMU per l'anno 2022 deve essere versata entro il 16.6.2022, mentre la seconda rata, a saldo e conguaglio dell'imposta dovuta per l'intero 2022, va versata entro il 16.12.2022.

Il contribuente può tuttavia provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, entro il 16.6.2022.

È inoltre prevista per i Comuni la facoltà di differire i termini per i versamenti IMU in presenza di "situazioni particolari" (fra le quali è riconducibile l'emergenza epidemiologica da COVID-19).

Quadro riassuntivo dell'IMU in vigore dall'1.1.2020	
Presupposto impositivo	Possesso di immobili, ad eccezione dell'abitazione principale diversa da A/1, A/8 e A/9.
Soggetto attivo	Comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul proprio territorio.
Soggetti passivi	Possessori di immobili: • proprietari; • ovvero titolari di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie. Sono inoltre soggetti passivi: • il locatario finanziario dell'immobile concesso in *leasing*; • il concessionario di aree demaniali; • il genitore assegnatario dell'ex casa familiare a seguito di provvedimento del giudice (di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio).
Base imponibile	Valore degli immobili. Regole diverse a seconda che l'immobile sia un fabbricato, un'area edificabile o un terreno agricolo.
Riduzione della base imponile	La base imponibile IMU è ridotta del 50% per: • i fabbricati vincolati per motivi di interesse storico o artistico *ex* art. 10 del DLgs. 42/2004; • i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati; • le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado (genitori o figli) che le utilizzano come abitazione principale, a determinate condizioni. Limitatamente all'anno 2022, l'IMU è ridotta al 37,5% (in luogo del 50% previsto "a regime" dal 2021) per l'unità abitativa posseduta da pensionati residenti all'estero, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, a condizione che non sia locata o concessa in comodato.
Aliquote IMU	Aliquota di base: 0,86% (i Comuni possono aumentarla fino all'1,06% o diminuirla fino al totale azzeramento). Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze: 0,5%, con detrazione di 200,00 euro (i Comuni possono aumentarla fino allo 0,6% o diminuirla fino all'azzeramento). Aliquote *ad hoc* sono poi previste per i fabbricati rurali strumentali, gli "immobili merce" delle imprese, i terreni agricoli, gli immobili del gruppo "D". In sostituzione dell'abrogata maggiorazione TASI, i Comuni possono aumentare l'aliquota massima nella misura aggiuntiva massima dello 0,08%.
Abitazione principale diversa da A/1, A/8 e A/9	Esente da IMU.

Quadro riassuntivo dell'IMU in vigore dall'1.1.2020	
Abitazione principale A/1, A/8 o A/9	Aliquota ridotta e detrazione.
Termini di versamento	Prima rata: entro il 16 giugno. Seconda rata: entro il 16 dicembre. Possibile il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno. Possibilità per i Comuni di differire i termini per i versamenti in presenza di "situazioni particolari". Disciplina *ad hoc* per gli enti non commerciali.
Modalità di versamento	• Modello F24; • bollettino postale; • PagoPA.
Dichiarazione IMU	Per le variazioni che incidono sull'IMU 2021: entro il 30.6.2022. Per le variazioni che incidono sull'IMU 2022: entro il 30.6.2023.

Seppur non constino modifiche alla disciplina dell'IMU contenuta nei co. 738 - 783 dell'art. 1 della L. 160/2019, con riferimento all'anno 2022 sono previste alcune novità, quali:

- l'esenzione per l'abitazione principale, nelle ipotesi di familiari con residenza e dimora in immobili siti in Comuni diversi;
- l'esenzione per gli immobili merce ("a regime" dal 2022);
- l'esenzione per il settore dello spettacolo;
- l'esenzione per gli immobili distrutti da eventi calamitosi;
- l'incremento della misura della riduzione dell'IMU per i pensionati residenti all'estero.

2 SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'IMU sono:

- in linea di massima, il proprietario dell'immobile;
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, e non il proprietario dell'immobile gravato dal diritto reale di godimento ("nudo proprietario").

Sono soggetti passivi dell'IMU, inoltre:

- il locatario (utilizzatore) per gli immobili detenuti in *leasing*, anche da costruire o in corso di costruzione; viene precisato al riguardo che il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- il concessionario di aree demaniali in regime di concessione;
- il genitore affidatario dei figli e assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice.

Soggetti passivi dell'IMU	
Proprietario	Titolare del diritto di superficie
Usufruttuario	Locatario finanziario
Usuario	Concessionario di beni demaniali
Titolare del diritto di abitazione	Genitore affidatario dei figli e assegnatario della casa familiare
Enfiteuta	
Non sono soggetti passivi IMU	
Nudo proprietario	Comodatario
Locatore finanziario	Affittuario
Concedente di diritti reali	Genitore proprietario non affidatario dei figli

3 IMMOBILI ASSOGGETTATI A IMU

Sono assoggettati all'IMU gli immobili riconducibili alle seguenti tre tipologie:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

Anche per l'IMU in vigore dal 2020 le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata.

3.1 ABITAZIONE PRINCIPALE

Anche ai fini dell'IMU in vigore dal 2020:

- sono assoggettate all'imposta le abitazioni principali, e relative pertinenze, accatastate nelle categorie A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici);
- sono esenti le abitazioni principali censite nelle altre categorie.

3.2 FAMILIARI CON RESIDENZA IN IMMOBILI DIVERSI

Per qualificare un immobile come "abitazione principale" ai fini dell'IMU è necessario che il possessore e i componenti del suo nucleo familiare al contempo:

- vi dimorino abitualmente;
- vi stabiliscano la propria residenza anagrafica.

Fino all'anno 2021, la disciplina IMU consentiva la scelta di un (solo) immobile da qualificare come abitazione principale ai familiari con residenza e dimora abituale in immobili differenti:

- solo qualora gli immobili fossero siti nel medesimo Comune;
- mentre nulla veniva disposto nel caso in cui gli immobili fossero siti in Comuni diversi.

L'art. 5-*decies* del DL 146/2021, con vigenza dall'anno 2022, ha equiparato tali situazioni, consentendo la scelta di un (solo) immobile, al quale applicare le agevolazioni per l'abitazione principale, ai familiari con residenza anagrafica e dimora abituale in immobili differenti:

- sia se situati nel medesimo Comune;
- sia se situati in Comuni diversi.

L'individuazione dell'immobile da qualificare come abitazione principale va fatta presentando apposita dichiarazione IMU:

- da parte del soggetto passivo possessore dell'immobile;
- entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento (per l'anno 2022, la dichiarazione va dunque presentata entro il 30.6.2023);
- al Comune sul quale insiste l'immobile individuato come "abitazione principale".

3.3 PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Ai fini dell'IMU, si intendono pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente:

- un'unità immobiliare classificata come C/2 (cantina, soffitta o locale di sgombero), sempre che non esista già un locale avente le stesse caratteristiche tipologiche censito unitamente all'abitazione come vano accessorio di quest'ultima,
- un'unità immobiliare classificata come C/6 (autorimessa o posto auto),
- un'unità immobiliare classificata come C/7 (tettoia),

anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Alle pertinenze si applica lo stesso regime fiscale dell'abitazione principale cui si riferiscono.

In relazione alle eventuali pertinenze eccedenti i suddetti limiti (es. secondo box auto), l'IMU va quindi versata nei modi e termini previsti per gli "altri immobili".

3.4 ABITAZIONI PRINCIPALI CLASSIFICATE IN A/1, A/8 E A/9

I proprietari o titolari di diritti reali degli immobili "di lusso" (A/1, A/8 e A/9) adibiti ad abitazione principale continuano a pagare l'imposta.

In questi casi, oltre all'applicazione dell'aliquota ridotta, spetta la detrazione di 200,00 euro che deve essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

3.5 ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE *EX LEGE*

Le agevolazioni previste per l'abitazione principale si possono estendere ad altre tipologie di immobili: possono esistere assimilazioni *ex lege* ed assimilazioni stabilite dai Comuni.

Con riguardo alle prime, sono 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 DM 22.4.2008, adibiti ad abitazione principale;
- la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice;
- un solo immobile (iscritto o iscrivibile nel Catasto come unica unità immobiliare e per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica), 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, salvo quanto previsto dall'art. 28 co. 1 del DLgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia.

Pensionati "esteri"

Dall'1.1.2020 non è più assimilata all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.

Dall'anno 2021, tuttavia, l'art. 1 co. 48 della L. 178/2020 ha previsto che l'IMU è ridotta al 50%:

- "*per una sola unità immobiliare a uso abitativo*";
- posseduta in Italia, a titolo di proprietà o usufrutto, dai pensionati residenti all'estero;
- a condizione che l'unità immobiliare non sia locata o concessa in comodato.

Limitatamente all'anno 2022, l'IMU dovuta da tali soggetti è ridotta al 37,5% (fermi restando i predetti requisiti per accedere all'agevolazione).

3.6 ANZIANI O DISABILI - ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE A DISCREZIONE DEI COMUNI

Anche dal 2020 i Comuni possono assimilare all'abitazione principale 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, l'agevolazione si applica ad una sola unità immobiliare.

Per quanto concerne l'IMU 2022, quindi, nel caso in cui i Comuni abbiano deliberato dette assimilazioni, nulla dovrà essere versato per l'anno 2022 se le unità immobiliari sono classate in categorie diverse da A/1, A/8 e A/9.

4 ESENZIONI

Sono esenti dall'IMU, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni previste dalla norma:

- 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 destinati ad usi culturali *ex* art. 5-*bis* del DPR 601/73 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11.2.29 e reso esecutivo con la L. 27.5.29 n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'ILOR in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lett. i) del co. 1 dell'art. 7 del DLgs. 504/92, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lett. i) (si applicano le disposizioni di cui all'art. 91-*bis* del DL 1/2012, nonché il DM 19.11.2012 n. 200 e, quindi, per gli immobili degli enti non commerciali valgono le precedenti regole per l'esenzione IMU);
- i terreni agricoli:
  - posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del DLgs. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1 co. 3 del DLgs. 99/2004;
  - ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A della L. 448/2001;
  - a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
  - ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della L. 984/77, sulla base dei criteri individuati dalla C.M. 14.6.93 n. 9.

Dall'1.1.2020 non sono più esenti i fabbricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi, ecc.).

4.1 ESENZIONI PREVISTE DAI COMUNI

Nell'esercizio della propria autonomia regolamentare, i Comuni hanno la facoltà di prevedere l'esenzione dall'IMU in relazione alle seguenti fattispecie:

- immobili dati in comodato gratuito al Comune o ad un altro ente territoriale, o ad un ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali o statutari (art. 1 co. 777 lett. e) della L. 160/2019);
- esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre 6 mesi (art. 1 co. 86 della L. 549/95).

4.2 ESENZIONE PER GLI "IMMOBILI MERCE"

Dal 2022 sono esenti i c.d. "immobili merce", ossia i fabbricati:

- costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita;
- finché permanga tale destinazione;
- e non siano in ogni caso locati.

Ai fini della fruizione dell'esenzione, vi è l'obbligo del contribuente di indicare gli immobili merce nella dichiarazione IMU (da presentare, in riferimento all'anno 2022, entro il 30.6.2023).

Tale onere dichiarativo:

- prescinde dall'eventuale indicazione dei medesimi immobili merce nelle dichiarazioni presentate per il 2020 e 2021 (per fruire delle agevolazioni IMU per tali anni);
- nel caso in cui non venga assolto, non pare comportare, in assenza di specifiche previsioni normative, alcuna decadenza dall'esenzione (così anche la risposta n. 11 del Ministero dell'Economia e delle finanze alla videoconferenza Telefisco del 30.1.2020).

4.3 ESENZIONE PER GLI IMMOBILI DISTRUTTI DA EVENTI CALAMITOSI

L'art. 22-*bis* del DL 4/2022 estende all'anno 2022 l'esenzione dall'IMU per quei fabbricati ubicati nelle zone delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto colpite dal sisma del 20 e 29.5.2012, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, comunque adottate entro il 30.11.2012, in quanto inagibili totalmente o parzialmente, ai sensi dell'art. 8 co. 3 del DL 74/2012.

L'esenzione spetta fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati interessati e comunque non oltre il 31.12.2022, e riguarda più specificatamente:

- i Comuni delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto individuati dall'art. 1 co. 1 del DL 74/2012 e dall'art. 67-*septies* del DL 83/2012;
- come eventualmente rideterminati dai Commissari delegati *ex* art. 2-*bis* co. 43 del DL 148/2017.

Inoltre, l'art. 9 co. 1-*septies* del DL 73/2021 estende fino al 2023 l'esenzione IMU per i fabbricati ubicati nei Comuni di Casamicciola Terme, Forio e Lacco Ameno, colpiti dal sisma del 21.8.2017 nell'isola di Ischia.

Tale esenzione si applica a decorrere dalla rata IMU scadente successivamente al 21.8.2017 fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi e comunque fino all'anno 2023.

4.4 ESENZIONI PER IL SETTORE DELLO SPETTACOLO

L'art. 78 co. 3 del DL 104/2020 stabilisce che 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.

5 BASE IMPONIBILE

Anche per l'IMU in vigore dal 2020, le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata, e quindi, a seconda che si tratti di:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

In generale, la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore degli immobili.

5.1 FABBRICATI DOTATI DI RENDITA CATASTALE

Per i fabbricati iscritti in Catasto e dotati di rendita catastale, la base imponibile per la determinazione dell'IMU si determina:

- rivalutando del 5% la rendita risultante in Catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione;
- moltiplicando il risultato così ottenuto per il relativo coefficiente moltiplicatore.

Per determinare l'IMU dovuta per l'anno 2022, quindi, dovrà essere rivalutata la rendita catastale all'1.1.2022.

La formula per calcolare la base imponibile IMU è la seguente:

$$VC = RC \times \frac{105}{100} \times M$$

dove:

VC = valore catastale

RC = rendita catastale

M = coefficiente moltiplicatore

La misura dei coefficienti moltiplicatori, ai fini dell'IMU, è definita come segue:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A, esclusa la categoria A/10, e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;
- 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 nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Tipologie fabbricati	Determinazione base imponibile
Immobili ad uso abitativo (gruppo A, esclusi A/10) Cantine, soffitte, locali di deposito (C/2) Autorimesse e posti auto (C/6) Tettoie (C/7)	160 × RC × 105/100 = RC × 168
Residenze collettive (gruppo B) Laboratori artigiani (C/3) Fabbricati e locali per esercizi sportivi (C/4) Stabilimenti balneari e di acque curative (C/5)	140 × RC × 105/100 = RC × 147
Negozi e botteghe (C/1)	55 × RC × 105/100 = RC × 57,75
Uffici e studi privati (A/10) Banche e assicurazioni (D/5)	80 × RC × 105/100 = RC × 84
Immobili a destinazione speciale (gruppo D, esclusi D5)	65 × RC × 105/100 = RC × 68,25

dove:

RC = rendita catastale iscritta in Catasto al 1° gennaio dell'anno di riferimento.

5.2 AREE FABBRICABILI

Per le aree fabbricabili la base imponibile dell'IMU in vigore dall'1.1.2020 è costituita dal "valore venale in comune commercio" al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o dalla data di adozione degli strumenti urbanistici, determinato con riferimento ai seguenti elementi valutativi:

- la zona territoriale di ubicazione;
- l'indice di edificabilità;

- la destinazione d'uso consentita;
- gli oneri legati ad eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la sua edificazione;
- i prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche analoghe.

5.3 TERRENI AGRICOLI

La base imponibile IMU dei terreni agricoli, compresi quelli non coltivati, è pari al prodotto del reddito dominicale risultante in Catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% (ai sensi dell'art. 3 co. 51 della L. 23.12.96 n. 662), per il coefficiente moltiplicatore 135.

Il valore dei terreni agricoli, quindi, viene così determinato:

$$VC = RD \times \frac{125}{100} \times 135$$

dove:

VC = valore catastale

RD = reddito dominicale

5.4 RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per:

- i fabbricati vincolati per motivi di interesse storico o artistico *ex* art. 10 del DLgs. 42/2004;
- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni;
- le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado (genitori o figli), a determinate condizioni.

5.5 FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE NON ISCRITTI IN CATASTO E DISTINTAMENTE CONTABILIZZATI

Un'ipotesi particolare di fabbricati non iscritti in Catasto e sprovvisti di rendita riguarda i fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D" (immobili a destinazione speciale), quali gli opifici, che nello stesso tempo risultino:

- interamente posseduti da imprese;
- distintamente contabilizzati.

Per tali fabbricati la base imponibile è determinata:

- applicando al valore contabile gli appositi coefficienti che sono aggiornati annualmente con un apposito DM;
- fino all'anno nel quale i fabbricati stessi sono iscritti in Catasto con attribuzione di rendita.

Ai fini del calcolo della base imponibile IMU dei fabbricati classificati nel gruppo "D", i coefficienti sono stati aggiornati, per l'anno 2022, dal DM 9.5.2022, e sono riportati nella seguente tabella.

Coefficienti per l'anno 2022	
per l'anno 2022 = 1,04	per l'anno 2001 = 1,61
per l'anno 2021 = 1,08	per l'anno 2000 = 1,66
per l'anno 2020 = 1,09	per l'anno 1999 = 1,68
per l'anno 2019 = 1,09	per l'anno 1998 = 1,71
per l'anno 2018 = 1,11	per l'anno 1997 = 1,75
per l'anno 2017 = 1,11	per l'anno 1996 = 1,81
per l'anno 2016 = 1,12	per l'anno 1995 = 1,86

Coefficienti per l'anno 2022	
per l'anno 2015 = 1,12	per l'anno 1994 = 1,92
per l'anno 2014 = 1,12	per l'anno 1993 = 1,96
per l'anno 2013 = 1,13	per l'anno 1992 = 1,98
per l'anno 2012 = 1,15	per l'anno 1991 = 2,02
per l'anno 2011 = 1,19	per l'anno 1990 = 2,11
per l'anno 2010 = 1,21	per l'anno 1989 = 2,21
per l'anno 2009 = 1,22	per l'anno 1988 = 2,30
per l'anno 2008 = 1,27	per l'anno 1987 = 2,50
per l'anno 2007 = 1,31	per l'anno 1986 = 2,69
per l'anno 2006 = 1,35	per l'anno 1985 = 2,88
per l'anno 2005 = 1,38	per l'anno 1984 = 3,07
per l'anno 2004 = 1,47	per l'anno 1983 = 3,26
per l'anno 2003 = 1,51	per l'anno 1982 = 3,45
per l'anno 2002 = 1,57	

6 ALIQUOTE IMU

Le aliquote dell'IMU in vigore dal 2020 sono definite dai co. 748 - 757 dell'art. 1 della L. 160/2019 e sono riassunte nella seguente tabella.

Disciplina IMU dal 2020		
Fattispecie di immobile	**Aliquota di base**	**Margine discrezionale del Comune**
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,5% (con detrazione di 200,00 euro)	• Aumento dello 0,1%; • diminuzione fino all'azzeramento.
Fabbricati rurali strumentali (art. 9 co. 3-*bis* del DL 557/93)	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%; • diminuzione fino all'azzeramento.
Terreni agricoli	0,76%	• Aumento sino all'1,06%; • diminuzione fino all'azzeramento.
Immobili produttivi del gruppo "D"	0,86%, di cui: la quota pari allo 0,76% allo Stato, la quota rimanente ai Comuni.	• Aumento sino all'1,06%; • diminuzione fino allo 0,76%.
Altri immobili	0,86%	• Aumento sino all'1,06%; • diminuzione fino all'azzeramento.

In altre parole, le aliquote minime e massime deliberabili dagli enti locali sono le seguenti.

Aliquote IMU per il 2022			
Fattispecie di immobile	**Aliquota di base**	**Aliquota minima**	**Aliquota massima**
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,5%	0	0,6%
Fabbricati rurali strumentali	0,1%	0	0,1%

Aliquote IMU per il 2022			
Fattispecie di immobile	**Aliquota di base**	**Aliquota minima**	**Aliquota massima**
Immobili merce	esenti	-	-
Terreni agricoli	0,76%	0	1,06%
Immobili produttivi del gruppo “D”	0,86%	0,76%	1,06%
Altri immobili	0,86%	0	1,06%

6.1 IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO - RIDUZIONE DELL’ALIQUOTA

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.98 n. 431, l’imposta, determinata applicando l’aliquota stabilita dal Comune per gli “Altri immobili”, è ridotta al 75%.

Fattispecie di immobile	Aliquota di base	Aliquota minima	Aliquota massima
Altri immobili	0,86%	0	1,06%
Immobili locati a canone concordato	0,645% (75% dello 0,86%)	0	0,795% (75% dell’1,06%)

6.2 MAGGIORAZIONE IMU A SEGUITO DELL’ABOLIZIONE DELLA TASI

Dall’anno 2020, in sostituzione dell’abrogata maggiorazione TASI, i Comuni possono aumentare l’aliquota massima nella misura aggiuntiva massima dello 0,08%.

L’aumento dell’aliquota può:

- riguardare soltanto gli immobili non esentati ai sensi dei co. 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 co. 28 dell’art. 1 della L. 208/2015.

Dall’anno 2021, i Comuni possono soltanto ridurre la maggiorazione IMU e non possono aumentarla.

6.3 VARIAZIONI DELLE ALIQUOTE

I Comuni possono diversificare tutte le aliquote stabilite dai co. 748 - 755 dell’art. 1 della legge di bilancio 2020 con riguardo alle fattispecie che saranno individuate da un apposito DM (ad oggi, detto DM non risulta essere stato ancora approvato).

7 LIQUIDAZIONE DELL’IMU

L’imposta è dovuta (e deve essere liquidata), per anni solari, in proporzione:

- alla quota di possesso;
- ai mesi dell’anno durante i quali si è protratto il possesso.

7.1 COMPUTO DEL MESE DAL QUALE HA AVUTO INIZIO IL POSSESSO

Ai fini dell’IMU, 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.

Si computa in capo all’acquirente dell’immobile:

- il giorno di trasferimento del possesso;
- l’intero mese del trasferimento se i giorni di possesso risultano uguali a quelli del cedente.

Ad esempio, se un immobile viene ceduto il 16.4.2022, l’intero mese di aprile (composto da 30 giorni) è a carico dell’acquirente.

7.2 ARROTONDAMENTO ALL'UNITÀ DI EURO

Ai sensi dell'art. 1 co. 166 della L. 296/2006, l'importo da pagare deve essere arrotondato all'unità di euro:

- per difetto, se la frazione è inferiore o uguale a 0,49 euro;
- per eccesso, se la frazione è superiore a 0,49 euro.

7.3 IMPORTO MINIMO DI VERSAMENTO

Il versamento dell'IMU non è dovuto se l'importo complessivamente spettante al Comune per l'intero anno è inferiore a 12,00 euro, salvo che sia stabilito diversamente dall'ente locale.

8 TERMINI DI VERSAMENTO

L'IMU dovuta per l'anno in corso deve essere versata in due rate:

- la prima scadente il 16 giugno, pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi dell'anno precedente;
- la seconda scadente il 16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno e a conguaglio sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote.

Il contribuente, tuttavia, può decidere di effettuare il versamento dell'imposta dovuta in un'unica soluzione annuale, entro la data del 16 giugno dell'anno di imposizione.

Con riguardo all'IMU dovuta per il 2022, quindi:

- la prima rata deve essere versata entro il 16.6.2022 sulla base dell'aliquota e della detrazione deliberata per il 2021;
- la seconda rata deve essere versata entro il 16.12.2022, a saldo e a conguaglio, sulla base delle aliquote 2022.

8.1 FACOLTÀ DI DIFFERIMENTO DEI COMUNI

La prima rata dell'IMU deve essere versata entro il 16 giugno, salvo che i singoli Comuni abbiano previsto una proroga del termine in presenza di "situazioni particolari".

L'Amministrazione finanziaria ha espressamente riconosciuto che tra tali "situazioni particolari" si annoverano le difficoltà economiche determinate dalla situazione emergenziale per il COVID-19 (ris. Min. Economia e Finanze 8.6.2020 n. 5/DF).

Tale facoltà può essere esercitata con riferimento alle entrate di esclusiva competenza dell'ente locale e quindi non può riguardare la quota IMU di competenza statale che deve essere versata per gli immobili a destinazione produttiva del gruppo "D".

8.2 ENTI NON COMMERCIALI

Gli enti non commerciali devono versare l'IMU in tre rate:

- le prime due, di importo pari al 50% dell'imposta corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno e il 16 dicembre;
- la terza rata, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo (sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote).

Per l'anno 2022, le prime due rate sono di importo pari al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta a titolo di IMU per l'anno 2021.

9 DETERMINAZIONE DELLA PRIMA RATA SCADENTE IL 16.6.2022

Per l'anno 2022, la prima rata è pari all'IMU dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi dell'anno precedente.

Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto che i Comuni devono elaborare per poter redigere la delibera di approvazione delle aliquote.

Con la circ. Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF sono stati forniti importanti chiarimenti con riguardo alle modalità di determinazione della prima rata IMU per l'anno 2020, ma che possono essere estesi anche al 2022.

Esempio - Abitazione principale in A/1, A/8 e A/9

Il Sig. Verdi possiede un immobile, sito nel Comune di Bologna, classificato nella categoria catastale A/1 con rendita 3.000,00 euro e destinato ad abitazione principale.

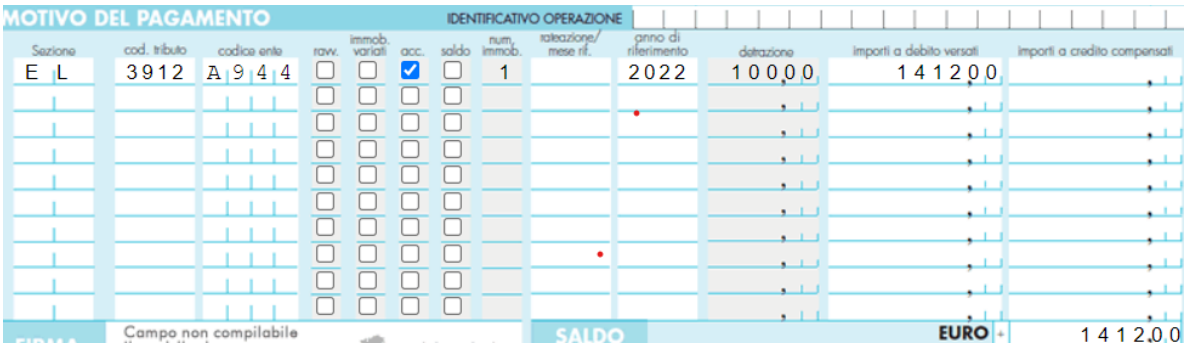
Il Comune di Bologna ha deliberato per l'anno 2021:

- aliquota IMU per le abitazioni principali nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 = 0,6%;
- detrazione per l'abitazione principale = 200,00 euro (tale detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale persiste la destinazione ad abitazione principale).

Con riguardo all'anno 2021 l'IMU dovuta per l'intera annualità era pari a 2.824,00 euro, determinata come segue: 3.000,00 × 1,05 × 160 × 0,6% = 3.024,00 euro – 200,00 euro (detrazione).

Per l'anno 2022, quindi, il sig. Verdi entro il 16.6.2022 dovrà pagare per la prima rata dell'IMU 1.412,00 euro [(3.000,00 × 1,05 × 160 × 0,6% × 6/12) – 100,00 euro].

Il modello F24 dovrà essere compilato come di seguito indicato.



9.1 DELIBERE 2022 GIÀ PUBBLICATE SUL SITO DELLE FINANZE

Il Dipartimento delle Finanze ha precisato che, se al momento del versamento dell'acconto il Comune ha già pubblicato sul sito *www.finanze.gov.it* le aliquote IMU applicabili all'anno in corso, il contribuente può determinare l'imposta applicando le nuove aliquote pubblicate (circ. Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF).

Tale chiarimento, sebbene sia stato fornito con riguardo al caso di un immobile acquistato nel corso dell'anno 2020, sembrerebbe poter avere portata generale.

9.2 IMMOBILE ACQUISTATO NEL PRIMO SEMESTRE 2022

Se l'immobile è stato acquistato nel primo semestre dell'anno 2022, per come è scritta la norma contenuta nel co. 762 dell'art. 1 della L. 160/2019, parrebbe che entro il 16.6.2022 debba essere versata l'imposta relativa con riferimento alla situazione dei primi 6 mesi dell'anno (ed in dicembre si debba operare il conguaglio).

In relazione al metodo di determinazione della prima rata dell'IMU, due diverse strade sono state adottate dai *software* di calcolo:

- la prima, aderente all'impostazione fornita nella circ. Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF, calcola la prima rata IMU 2022 sulla base dei mesi di possesso dell'immobile nel primo semestre 2022;
- la seconda determina l'IMU dovuta per l'intero 2022 (sulla base dei mesi di possesso) ed il risultato viene diviso per due.

Con la risposta n. 2 dell'8.6.2021, il Min. Economia e Finanze ha affermato che la soluzione individuata dalla circ. Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF deve trovare applicazione anche per gli anni successivi al 2020.

Adottando tale modalità di determinazione della prima rata IMU si ottiene, ad esempio, per un immobile in categoria A/4 acquistato il 3.5.2022, tenuto a disposizione (quindi non abitazione principale) nel Comune di Torino, con rendita di 500,00 euro, la prima rata così calcolata:

- IMU dovuta per l'intero anno 2022 = 500,00 euro × 1,05 × 160 × 1,06% = 890,40 euro;
- IMU dovuta per i 2 mesi di possesso nel primo semestre dell'anno 2022 = 890,40 euro × 2/12 = 148,40 euro (che arrotondati diventano 148,00 euro).

Il modello F24 per il versamento della prima rata deve quindi essere compilato come di seguito indicato.



Nel caso in cui si adottasse invece la modalità di determinazione alternativa della prima rata IMU, si avrebbe:

- IMU dovuta per l'intero anno 2022 = 500,00 euro × 1,05 × 160 × 1,06% = 890,40 euro;
- IMU dovuta per gli 8 mesi di possesso nell'anno 2022 = 890,40 euro × 8/12 = 593,60 euro;
- IMU da versare entro il 16.6.2022 = 593,60 euro : 2 = 296,80 euro (che arrotondati diventano 297,00 euro).

10 MODALITÀ DI VERSAMENTO

I versamenti dell'IMU possono essere effettuati, in alternativa, mediante:

- il modello F24;
- l'apposito bollettino postale;
- la piattaforma di cui all'art. 5 del DLgs. 82/2005 (codice dell'amministrazione digitale) e le altre modalità previste dallo stesso codice (quali PagoPA), con le modalità che saranno stabilite da un apposito DM.

Per i soggetti residenti all'estero non sono previste ulteriori modalità di versamento.

I soggetti titolari di partita IVA, invece, sono tenuti ad effettuare i versamenti esclusivamente con modalità telematiche (provv. Agenzia delle Entrate 26.5.2020 n. 214429).

10.1 IMMOBILI DEL GRUPPO "D"

Per gli immobili produttivi del gruppo "D", l'IMU deve essere versata distinguendo:

- la quota riservata allo Stato, calcolata applicando l'aliquota dello 0,76%;
- la quota riservata ai Comuni per la parte rimanente.

Nulla è dovuto allo Stato dai Comuni che possiedono immobili del gruppo "D" situati nel loro territorio.

10.2 CODICI TRIBUTO DELL'IMU

I codici tributo per il versamento dell'IMU, tramite il modello F24, sono stati istituiti dalle ris. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35, 21.5.2013 n. 33 e 29.5.2020 n. 29.

Generalità degli immobili

Per il versamento dell'IMU riguardante la generalità degli immobili devono essere utilizzati i codici tributo riportati nella seguente tabella.

Tipologia di versamento	Codice tributo
IMU - Imposta Municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - Comune	3912
IMU - Imposta Municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - Comune	3913
IMU - Imposta Municipale propria per i terreni - Comune	3914
IMU - Imposta Municipale propria per le aree fabbricabili - Comune	3916
IMU - Imposta Municipale propria per gli altri fabbricati - Comune	3918
IMU - Imposta Municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita - Comune	3939
IMU - Imposta Municipale propria - Interessi da accertamento - Comune	3923
IMU - Imposta Municipale propria - Sanzioni da accertamento - Comune	3924

In relazione al codice tributo "3939", riferito ai "fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita", ossia ai c.d. "immobili merce", si ricorda che dal 2022 tali immobili sono esenti.

Immobili del gruppo "D"

Per il versamento dell'IMU riguardante gli immobili del gruppo "D", la ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2013 n. 33 ha istituito i seguenti codici tributo, che sono stati confermati dalla ris. 29/2020 anche per i versamenti da effettuare dal 2020.

Tipologia di versamento	Codice tributo
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

IMIS della Provincia Autonoma di Trento

Con la ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2015 n. 51 sono stati istituiti i seguenti codici tributo per il versamento, tramite il modello F24, dell'imposta immobiliare semplice (IMIS), di cui all'art. 1 della L. 30.12.2014 n. 14 della Provincia Autonoma di Trento.

Tipologia di versamento	Codice tributo
IMIS - Imposta immobiliare semplice su abitazione principale, fattispecie assimilate e pertinenze	3990

Tipologia di versamento	Codice tributo
IMIS - Imposta immobiliare semplice per altri fabbricati abitativi	3991
IMIS - Imposta immobiliare semplice per altri fabbricati	3992
IMIS - Imposta immobiliare semplice per aree edificabili	3993
IMIS - Imposta immobiliare semplice per sanzioni da accertamento	3994
IMIS - Imposta immobiliare semplice per interessi da accertamento	3995
IMIS - Imposta immobiliare semplice per sanzioni ed interessi da ravvedimento operoso	3996

IMI della Provincia Autonoma di Bolzano

La ris. Agenzia delle Entrate 14.5.2020 n. 23 ha istituito i seguenti codici tributo per il versamento, con il modello F24, dell'imposta municipale immobiliare (IMI) di cui all'art. 1 della L. 23.4.2014 n. 3 della Provincia Autonoma di Bolzano.

Tipologia di versamento	Codice tributo
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare su abitazione principale e relative pertinenze	3980
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare per i fabbricati rurali strumentali	3981
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare per le aree fabbricabili	3982
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare per gli altri fabbricati	3983
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	3984
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare - Interessi	3985
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare - Sanzioni	3986

10.3 MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEL MODELLO F24

Per la compilazione del modello F24, la ris. Agenzia delle Entrate 29.5.2020 n. 29 precisa che:

- i codici tributo devono essere esposti nella sezione "IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI" (ovvero indicando il codice "EL" nella colonna "Sezione" del modello F24 Semplificato), in corrispondenza delle somme indicate esclusivamente nella colonna "importi a debito versati";
- nel campo "codice ente/codice comune" va indicato il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili; in relazione alla Provincia autonoma di Trento, occorre che il Comune interessato abbia aderito alla apposita Convenzione con l'Agenzia delle Entrate;
- va barrata la casella "Ravv." se il pagamento è effettuato a titolo di ravvedimento;
- va barrata la casella "Acc." se il pagamento si riferisce all'acconto;
- va barrata la casella "Saldo" se il pagamento si riferisce al saldo. Se il pagamento è effettuato in un'unica soluzione, occorre barrare entrambe le caselle "Acc." e "Saldo";
- nel campo "Numero immobili" va indicato il numero degli immobili (massimo 3 cifre);
- nel campo "Anno di riferimento" va indicato l'anno d'imposta a cui si riferisce il pagamento, nel formato "AAAA" (es. "2022"). Nel caso in cui sia barrata la casella "Ravv." va indicato l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata.