

Il saldo IMU 2023

PREMESSA

Il prossimo 18 dicembre 2023 (il 16 dicembre cade di sabato) scade il termine per il versamento del saldo IMU 2023, la cui disciplina è contenuta nell'articolo 1, commi da 738 a 783, Legge 160/2019 (Finanziaria 2020).

A tal fine si informa che, 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 sostituzione dell'IMU. Pertanto, per gli immobili siti nella Regione del Friuli-Venezia Giulia va fatto riferimento a quanto previsto dal Regolamento di cui alla L.R. 17/2022 e per il relativo versamento con il Modello F24 vanno utilizzati gli appositi codici tributo istituiti dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione 23.02.2023, n. 10/E.

APPLICAZIONI ED ESENZIONI

L'IMU (o Imposta Municipale Unica) è dovuta dai possessori di immobili e terreni, intendendo per tali il proprietario ovvero il titolare di un diritto reale di godimento quali a titolo esemplificativo usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie.

Sono, altresì, soggetti passivi IMU:

- il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di Provvedimento del Giudice, quando quest'ultimo sancisca il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli;
- il concessionario, in caso di concessione di aree demaniali;
- il locatario, dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto, di immobili concessi in leasing, così come previsto dal comma 743, Legge 190/2019.

In presenza di più soggetti passivi possessori del medesimo immobile, l'IMU va calcolata per ciascuno di essi in proporzione alla quota percentuale di possesso dell'immobile stesso.

Con riferimento all'ambito oggettivo di applicazione si rammenta che:

- l'abitazione principale non di lusso e relative pertinenze sono esenti dall'IMU;
- se di lusso, ovvero rientrante nella categoria catastale A/1, A/8 e A/9, sconta l'IMU con aliquota base ridotta (0,50%) e una detrazione di 200 euro;
- ai sensi dell'articolo 1 comma 741, Legge 160/2019, per abitazione principale si intende l'immobile in cui il proprietario e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente;
- in presenza di un'area fabbricabile quale pertinenza del fabbricato, la stessa può essere considerata pertinenza ai fini IMU solo nel caso in cui risulti accatastrata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura". In tal caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza. In caso contrario, l'area va considerata edificabile e, come tale, da assoggettare autonomamente a imposizione, in quanto inclusa negli strumenti urbanistici.

Merita ricordare che la lett. b) del sopracitato comma 741 dispone inoltre che, qualora il nucleo familiare avesse la dimora abituale e la residenza in immobili diversi, nello stesso Comune o in Comuni diversi, il trattamento IMU previsto per l'abitazione principale e relative pertinenze sarebbe applicabile ad un solo immobile scelto dai componenti del nucleo familiare.

Tuttavia, considerando il caso dei coniugi che risiedono e dimorano abitualmente in immobili diversi, di cui ciascuno è proprietario, la Corte Costituzionale con la sentenza 13.10.2022, n. 209 ha sancito l'illegittimità della normativa IMU nella parte in cui dispone che, se i familiari risiedono e dimorano abitualmente in immobili diversi, gli stessi devono scegliere per quale immobile fruire dell'esenzione o delle agevolazioni previste per l'abitazione principale.

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

Ai fini dell'esenzione IMU, il singolo Comune può considerare abitazione principale anche l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa risulti non locata.

Viene altresì confermata l'esenzione IMU per i terreni agricoli a condizione che siano:

- posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, D.lgs. 99/2004, indipendentemente dall'ubicazione. A tal fine si rammenta che sono considerati coltivatori diretti o IAP anche i pensionati che continuando a svolgere attività in agricoltura e mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola;
- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'Allegato A annesso alla Legge 448/2001;
- ad immutabile destinazione "agro-silvo-pastorale" a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15, Legge 984/77, sulla base dei criteri individuati dalla CM 14.6.93, n. 9.

Si consiglia, in tal senso, di visionare attentamente le delibere IMU del Comune di appartenenza.

L'esenzione IMU è, altresì, prevista per le seguenti fattispecie:

- immobili di cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari ovvero destinate a studenti universitari soci assegnatari;
- fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali di cui al D.M. 22.04.2008, se aventi le caratteristiche per poter essere assimilati all'abitazione principale;
- immobili non di lusso posseduti e non concessi in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate o di polizia ad ordinamento militare o civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, a prescindere dalla dimora abituale e dalla residenza anagrafica. Se di lusso, considerata l'assimilazione all'abitazione principale, trova applicazione la relativa aliquota prevista dal Comune e la detrazione di 200 euro;
- fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- fabbricati ad uso culturale di cui all'articolo 5-bis, D.P.R. 601/73 (musei, biblioteche, archivi, ecc.);
- fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e loro pertinenze;

- fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense di cui alla Legge 810/29;
- immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, ai Comuni e appartenenti a Stati esteri o organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione da accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- immobili posseduti e utilizzati da enti non commerciali di cui all'articolo 7, comma 1, lett. i), D.lgs. 504/92 destinati allo svolgimento di attività non commerciali, fermo restando i criteri già previsti in passato per determinare, in presenza di uso promiscuo, la parte da assoggettare ad IMU in quanto destinata all'esercizio di attività commerciali;
- immobili dell'Accademia nazionale dei Lincei, articolo 1, commi 639 e 640, Legge 197/2022;
- immobili occupati abusivamente.

Si ricorda, inoltre, che:

- l'IMU si applica anche ai fabbricati rurali ad uso strumentale;
- dal 2022, ai sensi dell'articolo 1, comma 751, Legge 160/2019 (Finanziaria 2020), per i c.d. "immobili merce" invenduti e non locati è prevista l'esenzione IMU. Si rammenta che, a tal fine, va presentata la dichiarazione IMU relativamente all'anno d'imposta 2023 entro il 30.06.2024;
- dal 2023 non opera più l'esenzione a favore dei proprietari o soggetti passivi IMU e gestori dell'attività degli immobili di categoria catastale D/3;
- non è più prevista l'assimilazione all'abitazione principale per l'unità immobiliare posseduta da "italiani non residenti", iscritti all'AIRE e pensionati.

Per gli immobili di questi ultimi soggetti, per il 2023:

- non è più applicabile l'ulteriore riduzione al 37,50% di cui all'articolo 1, comma 743, Legge 234/2021 (prevista soltanto per il 2022);
- è applicabile la riduzione del 50% dell'imposta dovuta, a condizione che l'unità immobiliare non sia locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti, titolari di pensione maturata in regime di Convenzione internazionale con l'Italia;
- per individuare il Comune competente, rileva il territorio in cui la superficie dell'immobile insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del Comune.

Per il 2023 continuano ad essere esenti da IMU anche gli immobili distrutti o dichiarati inagibili, fino alla relativa ricostruzione e agibilità, a seguito degli eventi sismici verificatisi:

- nel 2009 in Abruzzo,
- nel 2017 sull'Isola di Ischia,
- nel 2016 in Centro Italia,
- nel 2012 in Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto.

Per tali immobili l'esenzione IMU prevista dall'articolo 8, comma 3, D.L. n. 74/2012 è stata prorogata fino al 31.12.2023 dall'articolo 1, comma 768, Legge 197/2022 (Finanziaria 2023).

Quanto agli alloggi assegnati dagli IACP o dagli Enti di edilizia Residenziale Pubblica (ERP), la disciplina IMU prevede che:

- per gli alloggi aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti ai sensi dell'articolo 93, D.P.R. 616/77 è applicabile la detrazione di 200 euro e l'aliquota ordinaria o ridotta deliberata dal Comune;
- per i medesimi immobili non assimilati ad abitazione principale, il Comune di appartenenza può concedere l'azzeramento dell'aliquota; l'azzeramento dell'aliquota può essere esercitata per tutti gli immobili di proprietà di tali Istituti e, quindi, non solo per gli alloggi assegnati ma anche, ad esempio, per quelli sfitti;
- per i fabbricati destinati ad alloggi sociali, come definiti dal D.M. 22.04.2008, adibiti ad abitazione principale, è prevista l'assimilazione all'abitazione principale con conseguente esenzione dall'IMU; per tutti gli altri, si applica la detrazione di 200 euro.

Infine, quanto agli impianti fotovoltaici, quest'ultimi sono da assimilare ai beni immobili (fabbricati) da assoggettare ad IMU se per gli stessi si verifica l'obbligo di accatastamento, a prescindere dalla categoria catastale attribuita all'unità immobiliare di cui fanno parte.

DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA, TERMINI E MODALITA' DI PAGAMENTO

Premesso che, con riferimento alla determinazione dell'IMU dovuta, sono confermate le riduzioni per:

- gli immobili "vincolati" in quanto di interesse storico o artistico (riduzione del 50%);
- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (riduzione del 50%);
- gli immobili concessi in comodato a genitori e/o figli nel rispetto delle specifiche condizioni già previste in passato (riduzione del 50% a condizione che l'immobile sia "non di lusso" e utilizzato come abitazione principale, il contratto di comodato sia registrato ed il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda nel Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato);
- gli immobili concessi in locazione a canone concordato (riduzione del 25%),

il calcolo dell'IMU, per la generalità degli immobili, prende a riferimento la rendita catastale rivalutata del 5%, a cui applicare il moltiplicatore corrispondente alla tipologia dell'immobile, come di seguito illustrato.

Categoria catastale immobile	Moltiplicatore
A (diverso da A/10), C/2, C/6, C/7	160
B	140
C/3, C/4, C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

Come in passato:

- per le aree fabbricabili rileva il valore venale al 1° gennaio dell'anno di imposizione;
- per i terreni agricoli che non rientrano nei casi di esenzione, il reddito dominicale rivalutato del 25% va moltiplicato per 135;
- per i fabbricati di categoria D privi di rendita e distintamente contabilizzati si utilizzano i valori contabili aggiornati per il 2023 con i coefficienti approvati dal MEF con il Decreto 13.02.2023, pubblicato sulla G.U. 27.02.2023, n. 49.

Quanto ai termini e alle modalità di pagamento, il versamento dell'IMU va effettuato in 2 rate, la prima entro il 16.06 e la seconda (a saldo) entro il 16.12 di ogni anno, con facoltà per il contribuente di provvedere al versamento dell'imposta dovuta in unica soluzione, da corrispondere entro il 16.06 dell'anno di imposizione.

Per quanto riguarda la determinazione dell'ammontare dovuto, come in passato:

- la prima rata è pari all'imposta dovuta per il 1° semestre applicando le aliquote e le detrazioni previste per l'anno precedente;
- la 2° rata, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, è versata a conguaglio, sulla base delle aliquote pubblicate sul sito Internet del MEF entro il 28.10 di ciascun anno.

Eccezion fatta per gli enti non commerciali, che versano l'imposta in 3 rate:

- le prime 2 entro il 16.06 e il 16.12 dell'anno di riferimento, ciascuna pari al 50% dell'imposta corrisposta per l'anno precedente;
- la terza rata, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta per l'anno di riferimento, entro il 16.06 dell'anno successivo, sulla base delle aliquote pubblicate sul sito Internet del MEF entro il 28.10 dell'anno di riferimento.

I versamenti possono essere effettuati, come in passato, tramite il Modello F24 (ordinario o semplificato) o con bollettino c/c postale. Per quanto riguarda l'importo minimo da versare, l'articolo 25, Legge 289/2002 ha disposto che, nel caso in cui l'imposta complessivamente dovuta per gli immobili posseduti nel medesimo Comune sia inferiore a 12 euro, il contribuente non sia tenuto ad effettuare il versamento. Va, tuttavia, considerato che rientra nella facoltà regolamentare del singolo Comune individuare un importo minimo al di sotto del quale il versamento dell'IMU non va effettuato.

Di seguito i codici IMU utilizzabili nei Modelli F24.

Codice	Fattispecie
3912	Abitazione principale e relative pertinenze
3913	Fabbricati rurali ad uso strumentale
3914	Terreni
3916	Aree fabbricabili
3918	Altri fabbricati

3925	Immobili ad uso produttivo categoria D - STATO
3930	Immobili ad uso produttivo categoria D - COMUNE

REGIME SANZIONATORIO

In caso di tardivo od omesso versamento, è prevista l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 13, D.lgs. 471/97 (c.d. ravvedimento operoso), fermo restando che il Comune ha la possibilità di prevedere circostanze attenuanti o esimenti delle sanzioni previste dal citato articolo 13.

In merito, si rammenta che:

- per l'IMU, diversamente da quanto previsto per i tributi gestiti dall'Agenzia delle Entrate, continua ad essere inibito l'utilizzo del ravvedimento operoso nel caso in cui la violazione sia stata constatata o siano iniziate attività di controllo;
- anche per l'IMU è possibile fruire del c.d. "ravvedimento lungo", essendo stato, quest'ultimo, esteso in applicazione a tutti i tributi.