

Circolari per la clientela

**IMU - Versamento della prima rata
entro il 17.6.2024**

1 PREMESSA

La prima rata dell'IMU per l'anno 2024 deve essere versata entro il 17.6.2024 (il termine ordinario del 16.6.2024 cade di domenica), ed è pari all'imposta dovuta per il primo semestre del 2024 applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi dell'anno precedente, ossia del 2023.

La seconda rata, a saldo dell'IMU dovuta per l'intero anno 2024, andrà versata entro il 16.12.2024, a conguaglio sulla base delle aliquote deliberate per il 2024.

Il contribuente può tuttavia provvedere al versamento dell'IMU complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, entro il 17.6.2024.

IMIS, IMI e ILIA

L'IMU si applica in tutti i Comuni del territorio nazionale, salvo per gli immobili siti:

- nella Provincia autonoma di Trento, per i quali si applica l'imposta immobiliare semplice (IMIS) di cui alla L. Prov. Trento 30.12.2014 n. 14;
- nella Provincia autonoma di Bolzano, per i quali si applica l'imposta municipale immobiliare (IMI) di cui alla L. Prov. Bolzano 23.4.2014 n. 3;
- nella Regione autonoma Friuli Venezia Giulia, per i quali si applica, a decorrere dall'1.1.2023, l'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA) di cui alla L. Reg. Friuli Venezia Giulia 14.11.2022 n. 17.

2 SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'IMU sono:

- il proprietario dell'immobile;
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie (non è invece soggetto passivo il "nudo proprietario" dell'immobile gravato dal diritto reale di godimento di un terzo).

Sono soggetti passivi dell'IMU, inoltre:

- il locatario (utilizzatore) per gli immobili detenuti in *leasing*, anche da costruire o in corso di costruzione (l'utilizzatore è soggetto passivo IMU a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto);
- il concessionario di aree demaniali in regime di concessione;
- il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice (detto provvedimento costituisce altresì, ai fini della disciplina dell'IMU, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli).

Soggetti passivi dell'IMU	
Proprietario	Titolare del diritto di superficie
Usufruttuario	Locatario finanziario (utilizzatore)
Titolare del diritto di uso	Concessionario di aree demaniali
Titolare del diritto di abitazione	Genitore assegnatario della casa familiare
Enfiteuta	
Non sono soggetti passivi IMU	
Nudo proprietario	Affittuario
Locatore finanziario	Genitore proprietario non assegnatario della casa familiare
Comodatario	

3 IMMOBILI ASSOGGETTATI A IMU

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

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

Le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata.

3.1 ABITAZIONE PRINCIPALE

Ai fini dell'IMU:

- 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 catastali.

L'art. 1 co. 741 lett. b) della L. 160/2019 (nella versione *post* sentenza della Corte Costituzionale 13.10.2022 n. 209) qualifica come "abitazione principale" l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore al contempo:

- vi abbia la propria residenza anagrafica (tale requisito "formale" è riscontrabile dal registro dell'Anagrafe del Comune);
- vi dimori abitualmente (tale requisito "fattuale" si riferisce alla circostanza che il possessore abiti effettivamente, per la maggior parte dell'anno, nell'unità immobiliare).

Dunque, alla luce della sentenza della Corte Costituzionale 209/2022, ai fini della qualifica dell'immobile quale "abitazione principale" ai fini IMU:

- rilevano esclusivamente i requisiti di "residenza anagrafica" e "dimora abituale" del possessore dell'immobile;
- mentre non rilevano la "residenza anagrafica" e la "dimora abituale" dei componenti del nucleo familiare del possessore (in altre parole, non occorre il riscontro dei predetti requisiti anche in capo al coniuge del possessore).

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

I proprietari o titolari di diritti reali degli immobili "di lusso" (censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) adibiti ad abitazione principale sono assoggettati ad IMU.

In questi casi, l'aliquota IMU per l'abitazione principale accatastata in A/1, A/8 o A/9 e per le relative pertinenze è pari, di base, allo 0,5% (i Comuni possono aumentarla allo 0,6% o diminuirla fino all'azzeramento).

Inoltre, spetta una detrazione dall'imposta dovuta per le abitazioni principali censite in A/1, A/8 e A/9, fino a concorrenza del suo ammontare, di importo pari a 200,00 euro. Tale detrazione:

- va rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione dell'immobile ad abitazione principale;
- se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione stessa si verifica.

La medesima detrazione si applica anche 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.

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. Pertanto, le pertinenze (nel numero e con le tipologie di cui sopra):

- se relative ad abitazioni principali diverse da quelle accatastate in A/1, A/8 e A/9, sono escluse dal tributo locale;
- se relative ad abitazioni principali accatastate in A/1, A/8 e A/9, godono dell'aliquota agevolata e della detrazione di cui all'art. 1 co. 748 e 749 della L. 160/2019 (illustrate nel precedente paragrafo).

In relazione alle eventuali pertinenze eccedenti i suddetti limiti (es. secondo box auto), l'IMU va determinata applicando l'aliquota per gli "altri immobili" ex art. 1 co. 754 della L. 160/2019.

3.4 ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE EX LEGE

Le agevolazioni previste per l'abitazione principale si possono estendere ad altre tipologie di immobili: vi sono 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 dei soci assegnatari e relative pertinenze;
- 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.

3.5 ANZIANI O DISABILI - ASSIMILAZIONE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE A DISCREZIONE DEI COMUNI

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 di queste.

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 dagli enti non commerciali, e destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, delle attività istituzionali individuate dall'art. 7 co. 1 lett. i) del DLgs. 504/92;
- gli immobili occupati abusivamente, in presenza di determinati requisiti;
- 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 agrosilvopastorale 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.

4.1 IMMOBILI POSSEDUTI E IMPIEGATI DAGLI ENTI NON COMMERCIALI PER LE PROPRIE ATTIVITÀ ISTITUZIONALI

Per beneficiare dell'esenzione IMU di cui all'art. 1 co. 759 lett. g) della L. 160/2019 è richiesta la compresenza di:

- un requisito soggettivo, in quanto il soggetto passivo deve qualificarsi come "ente non commerciale" ai sensi dell'art. 73 co. 1 lett. c) del TUIR;
- un requisito oggettivo, ossia l'utilizzo dell'immobile, da parte dell'ente non commerciale possessore, per lo svolgimento:
 - delle attività istituzionali elencate all'art. 7 co. 1 lett. i) del DLgs. 504/92 (ossia delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, religiose e di culto di cui all'art. 16 lett. a) della L. 222/85);
 - con modalità non commerciali (da riscontrare ai sensi degli artt. 3 e 4 del DM 200/2012).

L'art. 1 co. 71 della L. 213/2023, con due norme di interpretazione autentica, precisa che, per la verifica della predetta esenzione, gli immobili dell'ente non commerciale devono intendersi:

- "posseduti" anche se concessi in comodato a un altro ente non commerciale, funzionalmente o strutturalmente collegato all'ente concedente, a condizione che l'ente comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività istituzionali, con modalità non commerciali;
- "utilizzati" anche in assenza di esercizio attuale delle attività istituzionali, purché detta assenza non determini la cessazione definitiva della strumentalità dell'immobile allo svolgimento delle predette attività.

4.2 IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE

La lett. g-bis) dell'art. 1 co. 759 della L. 160/2019 (introdotta dall'art. 1 co. 81 della L. 197/2022, in vigore dall'1.1.2023) prevede l'esenzione dall'IMU per gli immobili occupati abusivamente, non utilizzabili né disponibili:

- per i quali è stata presentata denuncia all'Autorità giudiziaria per i correlati reati di violazione di domicilio (art. 614 co. 2 c.p.) o invasione di terreni o edifici (art. 633 c.p.);
- o per la cui occupazione abusiva è stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

L'esenzione spetta per il periodo durante il quale si è protratta l'occupazione abusiva.

Se il contribuente ha acquistato o perso nel 2023 i requisiti che danno diritto all'esenzione per l'immobile occupato abusivamente da terzi, va presentata entro lunedì 1.7.2024, esclusivamente con modalità telematiche, la dichiarazione IMU/IMPi o IMU ENC per l'anno 2023 (i nuovi modelli dichiarativi di cui al DM 24.4.2024 introducono un'apposita sezione per dichiarare i dati relativi a tale esenzione).

Annualità precedenti

Con la sentenza 18.4.2024 n. 60, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 9 co. 1 del DLgs. 23/2011 (recante la disciplina IMU previgente all'attuale L. 160/2019, ed in vigore fino al 31.12.2019), nella parte in cui non prevede l'esenzione dall'IMU per gli immobili occupati abusivamente se ricorrono i presupposti di cui all'art. 1 co. 759 lett. g-bis) della L. 160/2019 sopra illustrati.

4.3 TERRENI POSSEDUTI E CONDOTTI DA COLTIVATORI DIRETTI E IAP

Sono esenti i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti alla previdenza agricola (comprese le società agricole). L'esenzione spetta solo ai CD e agli IAP che conducono direttamente il fondo (anche in caso di conduzione associata).

L'esenzione per i terreni posseduti e condotti da CD e IAP si estende, in forza delle norme di interpretazione autentica di cui all'art. 78-bis del DL 104/2020, anche:

- ai soci di società di persone esercenti attività agricola, in possesso della qualifica di CD o di IAP;
- ai familiari coadiuvanti del CD, appartenenti al medesimo nucleo familiare e iscritti nella gestione previdenziale e assistenziale agricola come CD;
- ai pensionati CD e IAP che continuano a svolgere l'attività agricola e mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola.

Terreni "edificabili" posseduti e condotti da CD/IAP

Ai fini dell'IMU devono considerarsi come "agricoli" anche i terreni che risultano "aree edificabili" secondo lo strumento urbanistico generale del Comune, se si tratta di terreni che sono posseduti e condotti da CD e IAP iscritti nella previdenza agricola, e sugli stessi persiste l'utilizzo agrosilvopastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali (art. 1 co. 741 lett. d) della L. 160/2019).

Anche per detti terreni si applica dunque l'esenzione dall'IMU.

Pertanto, detta qualifica di "terreni agricoli" opera anche se il terreno è posseduto in comproprietà, e solo alcuni dei comproprietari abbiano la qualifica di CD o IAP. In tal caso:

- ai comproprietari CD o IAP che conducono il fondo compete l'esenzione dall'IMU;
- mentre per gli altri comproprietari va comunque applicata la disciplina IMU dei terreni agricoli per la base imponibile e l'aliquota (cfr. ris. Min. Economia e Finanze 10.3.2020 n. 2/DF).

4.4 ESENZIONE PER GLI “IMMOBILI MERCE”

Dal 2022 sono esenti da IMU 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, con riferimento all’anno 2023, entro lunedì 1.7.2024).

4.5 ESENZIONI PREVISTE DAI COMUNI

Nell’esercizio della propria autonomia regolamentare, i Comuni hanno la facoltà di prevedere l’esenzione dall’IMU in relazione, tra l’altro, 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).

4.6 ESENZIONE PER GLI IMMOBILI DISTRUTTI DA EVENTI CALAMITOSI

Alcune disposizioni *ad hoc* riconoscono l’esenzione dall’IMU per gli immobili situati in territori colpiti da calamità naturali.

Per quanto rileva per l’acconto per il 2024, si segnala che l’IMU non è dovuta per i fabbricati:

- ubicati nelle zone dell’Abruzzo colpite dal sisma del 6.4.2009, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente, fino alla loro definitiva ricostruzione e agibilità (art. 6 co. 1-*bis* del DL 39/2009);
- siti nei Comuni delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria colpiti dagli eventi sismici del 24.8.2016, del 26 e 30.10.2016 e del 18.1.2017 (di cui rispettivamente agli allegati 1, 2 e 2-*bis* del DL 189/2016), distrutti oppure oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, comunque adottate entro il 31.12.2018, in quanto inagibili totalmente o parzialmente (detti fabbricati sono esenti dall’IMU fino alla loro definitiva ricostruzione o agibilità, e comunque non oltre il 31.12.2024; art. 48 co. 16 del DL 189/2016, prorogato dall’art. 1 co. 422 lett. b) della L. 213/2023);
- ad uso abitativo siti nel Comune di Umbertide (in Provincia di Perugia), colpito dagli eventi sismici del 9.3.2023, distrutti oppure oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto inagibili totalmente o parzialmente (l’esenzione spetta per l’anno 2024 ovvero fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi, nel caso in cui la ricostruzione o l’agibilità intervengano prima del 31.12.2024; art. 1 co. 560 della L. 213/2023).

5 BASE IMPONIBILE

I criteri 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 ai fini 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 (che varia in funzione della tipologia di fabbricato).

Per determinare l'IMU dovuta per l'anno 2024, quindi, dovrà essere rivalutata la rendita risultante in Catasto all'1.1.2024.

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

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

dove:

V = valore (base imponibile ai fini IMU)

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

M = coefficiente moltiplicatore

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)	$160 \times RC \times 105/100 = RC \times 168$
Residenze collettive (gruppo B) Laboratori artigiani (C/3) Fabbricati e locali per esercizi sportivi (C/4) Stabilimenti balneari e di acque curative (C/5)	$140 \times RC \times 105/100 = RC \times 147$
Negozi e botteghe (C/1)	$55 \times RC \times 105/100 = RC \times 57,75$
Uffici e studi privati (A/10) Banche e assicurazioni (D/5)	$80 \times RC \times 105/100 = RC \times 84$
Immobili a destinazione speciale (gruppo D, esclusi D5)	$65 \times RC \times 105/100 = RC \times 68,25$

Fabbricati a destinazione speciale non iscritti in Catasto e distintamente contabilizzati

Particolari criteri di determinazione del valore imponibile riguardano i fabbricati che sono al contempo:

- classificabili nel gruppo catastale D (immobili "a destinazione speciale", per esigenze produttive, industriali e commerciali);
- non iscritti in Catasto (e pertanto sprovvisti di rendita);
- interamente posseduti da imprese;
- distintamente contabilizzati.

Per tali fabbricati, fino al momento della richiesta di attribuzione della rendita catastale, la base imponibile IMU è determinata:

- prendendo a riferimento (anziché la rendita catastale, di cui sono privi) i costi "storici" di acquisto o di costruzione risultanti dalle scritture contabili alla data di inizio di ciascun anno solare, ovvero, se successiva, alla data di acquisizione;
- applicando a tali costi "storici" i coefficienti che vengono annualmente aggiornati con decreto ministeriale.

Per l'anno 2024 i coefficienti sono stati approvati con il DM 8.3.2024 e sono di seguito riportati.

Coefficienti per l'anno 2024	
per l'anno 2024 = 1,02	per l'anno 2002 = 1,76
per l'anno 2023 = 1,04	per l'anno 2001 = 1,80
per l'anno 2022 = 1,17	per l'anno 2000 = 1,86
per l'anno 2021 = 1,21	per l'anno 1999 = 1,89
per l'anno 2020 = 1,22	per l'anno 1998 = 1,92
per l'anno 2019 = 1,22	per l'anno 1997 = 1,96
per l'anno 2018 = 1,24	per l'anno 1996 = 2,03
per l'anno 2017 = 1,25	per l'anno 1995 = 2,09
per l'anno 2016 = 1,25	per l'anno 1994 = 2,15
per l'anno 2015 = 1,26	per l'anno 1993 = 2,20
per l'anno 2014 = 1,26	per l'anno 1992 = 2,22
per l'anno 2013 = 1,26	per l'anno 1991 = 2,26
per l'anno 2012 = 1,29	per l'anno 1990 = 2,37
per l'anno 2011 = 1,33	per l'anno 1989 = 2,47
per l'anno 2010 = 1,35	per l'anno 1988 = 2,58
per l'anno 2009 = 1,36	per l'anno 1987 = 2,80
per l'anno 2008 = 1,42	per l'anno 1986 = 3,01
per l'anno 2007 = 1,47	per l'anno 1985 = 3,23
per l'anno 2006 = 1,51	per l'anno 1984 = 3,44
per l'anno 2005 = 1,55	per l'anno 1983 = 3,66
per l'anno 2004 = 1,64	per l'anno 1982 = 3,87
per l'anno 2003 = 1,70	

5.2 AREE FABBRICABILI

Per le aree fabbricabili la base imponibile dell'IMU 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%, per il coefficiente moltiplicatore 135.

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

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

dove:

V = valore (base imponibile ai fini IMU)

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.

Immobili locati a canone concordato

Per le abitazioni locatate a canone concordato ex L. 431/98, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune per gli "altri immobili" di cui all'art. 1 co. 754 della L. 160/2019, è ridotta al 75%.

Pensionati "esteri"

L'art. 1 co. 48 della L. 178/2020 prevede, dal 2021, la riduzione dall'IMU per i soggetti passivi che al contempo sono:

- titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con Italia;
- residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.

Per i predetti pensionati "esteri" l'IMU è ridotta al 50%:

- per una sola unità immobiliare a uso abitativo;
- posseduta in Italia, a titolo di proprietà o usufrutto, dai predetti soggetti;
- a condizione che l'unità immobiliare non sia locata o concessa in comodato.

6 ALIQUOTE IMU

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

Aliquote IMU		
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.

6.1 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.

6.2 VARIAZIONI DELLE ALIQUOTE

Per i Comuni che intendono variare le aliquote IMU, l'obbligo di attenersi esclusivamente alle fattispecie predeterminate dal DM 7.7.2023 decorre dal 2025 (in ragione dell'art. 6-ter co. 1 del DL 132/2023, che ha disposto il rinvio al 2025 dell'applicazione della disciplina del prospetto delle aliquote ex DM 7.7.2023).

Pertanto, fino al 2024 compreso, i Comuni possono diversificare le aliquote previste per tutte le fattispecie di cui ai co. 748 - 755 dell'art. 1 della L. 160/2019, entro i margini di variazione stabiliti da dette disposizioni.

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.

A ciascuno anno solare corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

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 16.4.2024, 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, con scadenza 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, con scadenza il 16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno e a conguaglio, sulla base delle aliquote deliberate per l'anno di riferimento.

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.

In ogni caso, se il termine per il pagamento dell'IMU cade di sabato o di giorno festivo, il versamento è considerato tempestivo se effettuato il primo giorno lavorativo successivo (art. 6 co. 8 del DL 330/94).

Con riguardo all'IMU dovuta per il 2024, quindi:

- la prima rata deve essere versata entro il 17.6.2024 (il 16.6.2024 cade di domenica), ed è pari all'imposta dovuta per il primo semestre sulla base dell'aliquota e della detrazione deliberate per il 2023;
- la seconda rata deve essere versata entro il 16.12.2024, a saldo ed a conguaglio, sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per il 2024.

Aliquote deliberate per il 2023

Limitatamente alle delibere di approvazione delle aliquote e dei regolamenti IMU per l'anno 2023, l'art. 1 co. 72 della L. 213/2023 ha disposto una proroga dei relativi termini di inserimento e pubblicazione, ai sensi della quale sono da considerare tempestive (e dunque efficaci) le delibere per il 2023 al contempo:

- inserite nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale entro il 30.11.2023 (in luogo del termine ordinario del 14.10.2023);
- pubblicate sul sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze entro il 15.1.2024 (in luogo del termine ordinario del 28.10.2023).

Se i predetti termini prorogati di inserimento e pubblicazione delle delibere IMU per il 2023 sono stati rispettati, i regolamenti e le aliquote approvati con tali delibere sono efficaci per la determinazione dell'IMU dovuta per l'anno 2023 (e pertanto dovranno tenersi in considerazione per determinare la prima rata IMU per il 2024).

Mancata approvazione delle aliquote

In mancanza di una delibera inserita e pubblicata nei termini sopra illustrati:

- fino all'anno 2024, devono applicarsi le aliquote IMU in vigore nell'anno precedente;
- a decorrere dal 2025 (primo anno di applicazione della disciplina del prospetto delle aliquote ex DM 7.7.2023, in forza dell'art. 6-ter co. 1 del DL 132/2023) troveranno applicazione le aliquote "di base" previste dai co. 748 - 755 dell'art. 1 della L. 160/2019.

8.1 FACOLTÀ DI DIFFERIMENTO DEI COMUNI

I Comuni possono disporre la proroga dei termini di versamento in presenza di "situazioni particolari" (cfr. 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 va versata per gli immobili a destinazione produttiva del gruppo "D".

8.2 ENTI NON COMMERCIALI

Gli enti non commerciali che beneficiano dell'esenzione ex art. 1 co. 759 lett. g) della L. 160/2019 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 deliberate per l'anno di riferimento).

Per l'anno 2024, le prime due rate sono di importo pari al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta a titolo di IMU per l'anno 2023.

Versamento dell'IMU per il 2024	
Soggetti passivi "ordinari"	Enti non commerciali
Prima rata: entro il 17.6.2024 (IMU dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi del 2023)	Prima rata: entro il 17.6.2024 (50% dell'IMU complessivamente corrisposta per il 2023)
Seconda rata: entro il 16.12.2024 (saldo dell'IMU per il 2024, calcolato sulla base delle aliquote per il 2024)	Seconda rata: entro il 16.12.2024 (50% dell'IMU complessivamente corrisposta per il 2023)
	Terza rata: entro il 16.6.2025 (conguaglio, sulla base delle aliquote per il 2024)

9 DETERMINAZIONE DELLA PRIMA RATA CON SCADENZA IL 17.6.2024

Per l'anno 2024, la prima rata è pari all'IMU dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi dell'anno precedente (ossia del 2023).

Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base dell'aliquota e della detrazione deliberate per il 2024.

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

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

Il Comune di Genova ha deliberato per l'anno 2023:

- aliquota IMU per le abitazioni principali nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 = 0,58%;
- 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 2023 l'IMU dovuta per l'intera annualità era pari a 2.723,00 euro (importo arrotondato), determinata come segue: $3.000,00 \times 1,05 \times 160 \times 0,58\% = 2.923,20$ euro – 200,00 euro (detrazione).

Per l'anno 2024, quindi, il sig. Verdi, entro il 17.6.2024, dovrà pagare per la prima rata dell'IMU un importo pari a 1.362,00 euro [importo già arrotondato, derivante da: $(3.000,00 \times 1,05 \times 160 \times 0,58\% - 200,00 \text{ euro}) \times 6/12$].

Il modello F24 dovrà essere compilato come di seguito indicato.

MOTIVO DEL PAGAMENTO			IDENTIFICATIVO OPERAZIONE									
Sezione	cod. tributo	codice ente	rov.	immob. variati	acc.	saldo	num. immob.	rateazione/ mese rit.	anno di riferimento	datazione	importi a debito versati	importi a credito compensati
E L	3918	L 2 1 9			X		1		2024	,	148,00	,
										,	,	,
										,	,	,
										,	,	,
										,	,	,
										,	,	,
										,	,	,
										,	,	,
										,	,	,
										,	,	,
										,	,	,
										,	,	,
SALDO FINALE											EURO +	148,00

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

- IMU dovuta per l'intero anno 2024 = 500,00 euro × 1,05 × 160 × 1,06% = 890,40 euro;
- IMU dovuta per gli 8 mesi di possesso nell'anno 2024 (2 mesi di possesso nel primo semestre + 6 mesi del secondo semestre) = 890,40 euro × 8/12 = 593,60 euro;
- IMU da versare entro il 17.6.2024 = 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 stabilite da un apposito DM.

I soggetti residenti all'estero, qualora impossibilitati a eseguire il versamento con il modello F24, possono effettuare un bonifico.

I soggetti titolari di partita IVA, invece, sono tenuti ad effettuare i versamenti esclusivamente con modalità telematiche (prov. 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

Tipologia di versamento	Codice tributo
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. Prov. Trento 30.12.2014 n. 14.

Tipologia di versamento	Codice tributo
IMIS - Imposta immobiliare semplice su abitazione principale, fattispecie assimilate e pertinenze	3990
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. Prov. Bolzano 23.4.2014 n. 3.

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

Tipologia di versamento	Codice tributo
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

ILIA della Regione autonoma Friuli Venezia Giulia

Con la ris. 24.2.2023 n. 10, l'Agenzia delle Entrate ha istituito i codici tributo per il versamento, con il modello F24, dell'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA) di cui alla L. Reg. Friuli Venezia Giulia 14.11.2022 n. 17.

La ris. Agenzia delle Entrate 12.3.2024 n. 16 ha integrato tale elenco, introducendo il codice tributo "5902" e ridenominando il codice "5901".

Tipologia di versamento	Codice tributo
ILIA - imposta locale immobiliare autonoma per abitazione principale e relative pertinenze - legge Regione autonoma Friuli Venezia Giulia 14 novembre 2022, n. 17	5900
ILIA - imposta locale immobiliare autonoma per il primo fabbricato ad uso abitativo, diverso dall'abitazione principale o assimilata - legge Regione autonoma Friuli Venezia Giulia 14 novembre 2022, n. 17, articolo 9, comma 2	5901
ILIA - imposta locale immobiliare autonoma per i fabbricati ad uso abitativo, diversi dall'abitazione principale o assimilata e ulteriori rispetto al primo - legge Regione autonoma Friuli Venezia Giulia 14 novembre 2022, n. 17, articolo 9, comma 3	5902
ILIA - imposta locale immobiliare autonoma per fabbricati rurali ad uso strumentale - legge Regione autonoma Friuli Venezia Giulia 14 novembre 2022, n. 17	5903
ILIA - imposta locale immobiliare autonoma per i terreni - legge Regione autonoma Friuli Venezia Giulia 14 novembre 2022, n. 17	5904
ILIA - imposta locale immobiliare autonoma per le aree fabbricabili - legge Regione autonoma Friuli Venezia Giulia 14 novembre 2022, n. 17	5905
ILIA - imposta locale immobiliare autonoma per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D e STRUMENTALI all'attività economica - legge Regione autonoma Friuli Venezia Giulia 14 novembre 2022, n. 17	5906
ILIA - imposta locale immobiliare autonoma per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D e NON STRUMENTALI all'attività economica - legge Regione autonoma Friuli Venezia Giulia 14 novembre 2022, n. 17	5907
ILIA - imposta locale immobiliare autonoma per i fabbricati strumentali all'attività economica diversi da quelli classificati nel gruppo catastale D - legge Regione autonoma Friuli Venezia Giulia 14 novembre 2022, n. 17	5908
ILIA - imposta locale immobiliare autonoma per gli altri immobili - legge Regione autonoma Friuli Venezia Giulia 14 novembre 2022, n. 17	5909
ILIA - imposta locale immobiliare autonoma per interessi da attività di accertamento - legge Regione autonoma Friuli Venezia Giulia 14 novembre 2022, n. 17	5910
ILIA - imposta locale immobiliare autonoma per sanzioni da attività di accertamento - legge Regione autonoma Friuli Venezia Giulia 14 novembre 2022, n. 17	5911

10.3 MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEL MODELLO F24

Per la compilazione del modello F24, la ris. Agenzia delle Entrate 29.5.2020 n. 29 illustra 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 (cfr. ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2015 n. 51);
- 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. “2024”); nel caso in cui sia barrata la casella “Ravv.” va indicato l’anno in cui l’imposta avrebbe dovuto essere versata.