

Circolare n. 19 - fiscale  
del 10.06.2024

## Sommario

### 1. Versamento prima rata IMU 2024

- 1 -

Il prossimo 17 giugno (il 16 giugno cade di domenica) scade il termine entro il quale effettuare il versamento della prima o unica rata IMU 2024, la cui disciplina è contenuta nell'art. 1 commi da 738 a 783, Legge n. 160/2019 (Finanziaria 2020).

In vista di tale adempimento, si riepilogano i principali aspetti relativi all'ambito di applicazione e determinazione dell'imposta dovuta, per i quali è possibile fare riferimento ai chiarimenti forniti dal MEF nella Circolare 18.3.2020, n.1/DF.

Si rammenta che in luogo dell'IMU:

- Nella Provincia autonoma di Trento trova applicazione l'IMIS;
- Nella Provincia autonoma di Bolzano trova applicazione l'IMI;
- Nella Regione Friuli-Venezia Giulia trova applicazione l'ILIA.

### Ambito di applicazione e determinazione dell'IMU

L'IMU è dovuta dai possessori di immobili, intendendo per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie.

Sono altresì soggetti passivi IMU:

- il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di Provvedimento del Giudice che costituisce ai soli fini IMU 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, per gli immobili in leasing.

In presenza di più soggetti passivi per un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tenendo conto delle relative condizioni soggettive ed oggettive.

Con riferimento all'ambito oggettivo, occorre, inoltre, evidenziare alcuni aspetti, di seguito elencati.

L'abitazione principale:

- non di lusso e relative pertinenze è esente;
- di lusso, ossia rientrante nella categoria catastale A/1, A/8 e A/9, sconta l'IMU con aliquota ridotta (0,5%) e detrazione di € 200;

considerando che ai sensi del comma 741 dell'art. 1, Legge n. 160/2019 l'abitazione principale è l'immobile in cui il proprietario e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

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

È confermata l'esenzione IMU per i terreni agricoli:

- Posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, D.Lgs. n. 99/2004, indipendentemente dall'ubicazione.  
Sono considerati coltivatori diretti/IAP anche i pensionati che continuano 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 della Legge n. 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, Legge n. 984/77, sulla base dei criteri individuati dalla CM 14.6.93, n. 9, aggiornata dalla Circolare 3.1.2024, n. 3/DF.

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 DM 22.4.2008, se aventi le caratteristiche per poter essere assimilati all'abitazione principale;
- Immobile non di lusso posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate/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 residenza anagrafica.  
Se di lusso, considerata l'assimilazione all'abitazione principale, trova applicazione la relativa aliquota prevista dal Comune e la detrazione di € 200;
- Fabbricati classificati/classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- Fabbricati ad uso culturale di cui all'art. 5-bis, DPR. n. 601/73 (musei, biblioteche, archivi, ecc.);
- Fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e loro pertinenze;
- Fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense di cui alla Legge n. 810/29;
- Immobili di Stato/Regioni/Comuni/ecc. 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'art. 7, comma 1, lett. i), D.Lgs. n. 504/92 destinati allo svolgimento di attività non commerciali, fermi 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.

In merito si rammenta che la Finanziaria 2024 ha precisato che gli immobili si intendono posseduti anche nel caso in cui sono concessi in comodato ad uno degli ENC di cui all'art. 73, comma 1, lett. c), TUIR funzionalmente/strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dalla citata lett. i) con modalità non commerciali e gli immobili si intendono utilizzati quando sono strumentali alle destinazioni di cui alla citata lett. i) anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità;

- Immobili posseduti dall'Accademia dei Lincei, ex art. 1, commi 639 e 640, Legge n. 197/2022;
- Immobili occupati abusivamente. A tal fine, l'art. 1, comma 81, Legge n. 197/2022 (Finanziaria 2023) dispone che è necessario che sia stata presentata apposita denuncia o sia iniziata un'azione giudiziaria penale per l'occupazione abusiva e che il contribuente presenti un'apposita comunicazione al Comune. Con il DM 24.4.2024, che ha approvato il nuovo

modello della dichiarazione IMU, il MEF ha disposto che la situazione in esame va comunicata nell'ambito della dichiarazione IMU (da presentare in via telematica).

Tale fattispecie di esenzione è stata introdotta dall'1.1.2023 e non ha effetto retroattivo. Va tuttavia evidenziato che, per le situazioni in essere prima del 2023, con la sentenza 18.4.2024, n. 60 la Corte Costituzionale ha sancito l'incostituzionalità dell'assoggettamento ad IMU degli immobili occupati abusivamente.

Si rammenta inoltre che l'IMU si applica anche ai fabbricati rurali ad uso strumentale.

In merito con la Risoluzione 16.11.2023, n. 4/DF, il Dipartimento delle Finanze ha precisato che per il riconoscimento della ruralità del fabbricato strumentale rileva la categoria catastale dello stesso (A/6, D/10, apposizione della relativa annotazione) e non è necessaria né la qualifica di coltivatore diretto/IAP né l'attestazione di svolgimento dell'attività agricola in capo al soggetto passivo IMU/utilizzatore dell'immobile.

Dal 2022, ai sensi dell'art. 1, comma 751, Legge n. 160/2019 (Finanziaria 2020), per i c.d. "beni merce" invenduti e non locati è prevista l'esenzione.

Non è più prevista l'assimilazione all'abitazione principale per l'unità immobiliare posseduta da "italiani non residenti", iscritti all'AIRE e pensionati.

Per tali soggetti è riconosciuta la riduzione del 50% dell'IMU dovuta, a condizione che l'unità immobiliare sia non locata/data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà/usufrutto da soggetti non residenti, titolari di pensione maturata in regime di Convenzione internazionale con l'Italia.

Per individuare il competente Comune, rileva il territorio in cui la superficie dell'immobile insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del Comune.

### **Determinazione dell'imposta dovuta**

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/inabitabili e di fatto non utilizzati (riduzione del 50%);
- gli immobili concessi in comodato a genitori/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%).

Come in passato, per la generalità degli immobili, alla rendita catastale rivalutata del 5% va applicato il moltiplicatore corrispondente alla tipologia dell'immobile:

<b>Categoria catastale immobile</b>	<b>Moltiplicatore</b>
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

Per le aree fabbricabili rileva il valore venale all'1.1 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 l'unica unità immobiliare, non locata/data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà/usufrutto da soggetti non residenti, titolari di pensione maturata in regime di Convenzione internazionale con l'Italia, l'IMU determinata con le ordinarie modalità è ridotta del 50%.

Per i fabbricati di categoria D privi di rendita e distintamente contabilizzati si utilizzano i valori contabili con i coefficienti annualmente aggiornati con apposito Decreto del MEF, che per il 2024 non risulta ancora emanato/pubblicato sulla G.U.

### **Termini e modalità di versamento**

Il versamento dell'IMU va effettuato in 2 rate, la prima entro il 17.6 (il 16.6 cade di domenica) e la seconda, a saldo, entro il 16.12, con facoltà per il contribuente di provvedere al versamento dell'imposta dovuta in un'unica soluzione, da corrispondere entro il 16.6.

Per quanto riguarda la determinazione dell'ammontare dovuto:

- La prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando aliquote e detrazioni previste per l'anno precedente.  
In merito si rammenta che, soltanto per il 2023, l'art. 1, comma 72, Legge n. 213/2023, Finanziaria 2024, ha previsto la possibilità per i Comuni di inserire nel Portale del Federalismo fiscale le delibere/regolamenti entro il 30.11.2023 (anziché entro il 14.10) con pubblicazione entro il 15.1.2024 (anziché entro il 28.10.2023);
- La seconda rata, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, è eseguita a conguaglio, sulla base delle aliquote/detrazioni previste per l'anno di riferimento e pubblicate sul sito Internet del MEF entro il 28.10 di ciascun anno.

Diversamente, gli enti non commerciali versano l'imposta in 3 rate:

- le prime 2 entro il 16.6 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 16.6 dell'anno successivo, sulla base delle aliquote pubblicate sul sito Internet del MEF entro il 28.10 dell'anno di riferimento.

Il versamento può essere effettuato tramite bollettino c/c postale o mod. F24 (ordinario o semplificato), utilizzando i seguenti codici tributo.

<b>Codice</b>	<b>Fattispecie</b>
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

Per quanto riguarda l'importo minimo da versare, l'art. 25, Legge n. 289/2002 dispone che il contribuente non è tenuto ad effettuare il versamento se l'imposta complessivamente dovuta per tutti gli immobili situati nello stesso Comune è inferiore a € 12.

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.

### **Regime sanzionatorio e ravvedimento**

In caso di tardivo/omesso versamento dell'IMU è prevista l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 13, D.Lgs. n. 471/97 (30% - 15% entro 90 giorni), fermo restando che il singolo Comune può prevedere circostanze attenuanti o esimenti delle sanzioni previste dal citato art. 13.

Per il tardivo/omesso versamento dell'IMU è possibile beneficiare della riduzione delle sanzioni in applicazione del ravvedimento di cui all'art. 13, D.Lgs. n. 472/97 e, in merito, si rammenta che per l'IMU (diversamente da quanto previsto per i tributi gestiti dall'Agenzia delle Entrate) continua a non essere possibile fruire del ravvedimento quando la violazione è stata contestata o sono iniziate attività di controllo.

Anche per l'IMU è possibile fruire del c.d. "ravvedimento lungo" (oltre l'anno).

<b>Sanzione ridotta</b>		<b>Termine di versamento della regolarizzazione</b>
da 0,1% a 1,4%	1/10 dell'1% per giorno	Entro 14 giorni dalla scadenza, tenendo presente che per ogni giorno di ritardo va applicato lo 0,1%. Tale riduzione può essere pertanto applicata in caso di versamento della prima rata IMU tra il 18.6 e il 1.7.
1,5%	1/10 del 15%	Dal 15° al 30° giorno dalla scadenza. Tale riduzione può essere pertanto applicata in caso di versamento della prima rata IMU tra il 2.7 e il 17.7.
1,67%	1/9 del 15%	Dal 31° al 90° giorno dalla scadenza. Tale riduzione può essere pertanto applicata in caso di versamento della prima rata IMU tra il 18.7 e il 15.9.
3,75%	1/8 del 30%	Dal 91° giorno ed entro 1 anno dalla scadenza.
4,29%	1/7 del 30%	Entro 2 anni
5%	1/6 del 30%	Entro il termine di accertamento

### **Dichiarazione IMU 2024**

Con decreto del MEF sono stati recentemente approvati i nuovi modelli per la dichiarazione Imu/Impi 2024 e Imu Enc 2024.

Come precisato nel decreto che ne ha approvato i modelli, i termini di presentazione sono fissati al 30 giugno; tuttavia, è opportuno precisare che, a norma dell'art. 1 comma 769 Legge 160/2019, la dichiarazione Imu/Impi ha effetto anche per gli anni successivi a quello di presentazione (a meno che non intervengano nuove modifiche rispetto a quanto dichiarato). Per quanto concerne invece la dichiarazione Imu Enc, ai sensi dell'art. 1 comma 770 Legge 160/2019, essa va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le variazioni immobiliari e la dichiarazione deve essere presentata ogni anno.

All'interno del modello di dichiarazione viene recepita, all'interno del Quadro A, la possibilità di indicare eventuali requisiti di esenzione per gli immobili occupati abusivamente.

Ai fini della modalità di presentazione della dichiarazione, va precisato che, nel caso della dichiarazione Imu Enc, il modello va presentato esclusivamente in modalità telematica al Comune nel cui territorio si trovano gli immobili oggetto di comunicazione.

Nel caso, invece, del modello Imu/Impi esso può essere presentato in modalità telematica oppure cartacea.

La mancata presentazione della dichiarazione IMU comporta, generalmente, la perdita del beneficio previsto; tuttavia, si segnala che è possibile presentare una dichiarazione tardiva entro i 90 giorni dal termine ordinario di presentazione (sanzione ridotta a 1/10) oppure anche oltre i 90 giorni con applicazione del ravvedimento operoso.

L'obbligo di presentazione della dichiarazione non riguarda tutti i possessori di immobili, ma solo coloro che hanno immobili per i quali sono intervenute variazioni rilevanti ai fini del calcolo dell'imposta.

In linea generale, quindi, la Dichiarazione IMU deve essere presentata:

- per gli immobili che godono di riduzioni d'imposta (fabbricati inagibili, di interesse storico o artistico, immobili per i quali il comune ha deliberato riduzioni di aliquota, ecc.);
- nei casi in cui il Comune non possieda le informazioni necessarie per verificare il corretto pagamento delle imposte (ad esempio per i fabbricati in leasing, i terreni agricoli divenuti aree fabbricabili ecc.).

Non va presentata se le variazioni dipendono da atti per i quali risulta applicabile il modello unico informatico e, per tutte le fattispecie riguardanti una variazione catastale oggettiva o soggettiva, relativa ai dati di classamento e rendita o all'intestazione catastale.

Vengono esposti alcuni casi particolari in cui individuare i soggetti tenuti alla presentazione della comunicazione:

- Per il condominio, il soggetto obbligato è l'amministratore del condominio per conto di tutti i condòmini;
- In caso di locazione finanziaria per l'acquisto dell'immobile anche da costruire o in corso di costruzione, obbligato è il locatario. In caso di risoluzione anticipata o di mancato riscatto, tenuti a presentare la dichiarazione sono sia la società di leasing sia il locatario;
- Con riferimento alla multiproprietà, obbligato è l'amministratore della comunione;
- Nel caso di assegnatario della casa familiare, la dichiarazione va presentata dal genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice.

Il MEF, con comunicato del 20 maggio 2024, ha reso noto che dal 21 maggio 2024 saranno disponibili i moduli di controllo relativi all'invio telematico delle dichiarazioni Imu tramite applicativo Entratel e File Internet.

Cordiali saluti.  
Gianluca Broglia