

# IMU 2023

## Dott.ssa Gloria Marchesi



# IMU 2023: Ambito di applicazione (1/2)

In materia di IMU la legge di Bilancio 2023 e il Decreto Milleproroghe hanno introdotto alcune novità, che si illustreranno di seguito.

## AMBITO OGGETTIVO E SOGGETTIVO

Il **presupposto** dell'imposta è il **possesso di immobili, ad accezione dell'abitazione principale o assimilata** la cui categoria catastale non ricada in A/1, A/8 o A/9.

I **soggetti passivi** dell'imposta sono quindi persone fisiche/giuridiche ovvero enti:

- proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie);
- su immobili situati in Italia (anche se posseduti da non residenti).

Sono **esclusi** dal perimetro i titolari di diritti **personali** di godimento sugli immobili siti in Italia: unica eccezione è prevista per il **contratto di leasing**.



*In tal caso, il soggetto passivo è il locatario  
(a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto)*

Sono inoltre soggetti passivi IMU: il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di Provvedimento del Giudice; il concessionario, in caso di concessione di aree demaniali.

# IMU 2023: Ambito di applicazione (2/2)

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

È confermata l'**esenzione** dall'imposta IMU per:

## 1. Terreni agricoli:

- posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole, indipendentemente dall'ubicazione.
- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'Allegato A annesso alla Legge n. 448/2001;
- ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15, Legge n. 984/77;

2. fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali**, se assimilati all'abitazione principale;
3. immobili non di lusso posseduti e non concessi in locazione dal **personale 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 la residenza anagrafica;
4. fabbricati classificati / classificabili nelle **categorie da E/1 a E/9**;
5. fabbricati ad **uso culturale** di cui all'art. 5-bis, DPR. n. 601/73 (musei, biblioteche, archivi, ecc.);
6. fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del **culto / fabbricati di proprietà della Santa Sede**;
7. 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;
8. immobili di **cooperative edilizie** a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale;
9. immobili **occupati abusivamente**.



*Fattispecie introdotta con l'art. 1, comma 81, Legge n. 197/2022 (Finanziaria 2023), a decorrere dall'1.1.2023: per i soggetti che abbiano presentato a tal fine regolare **denuncia** ed effettuato apposita **comunicazione al Comune**.*

# IMU 2023: Determinazione dell'imposta

## BASE IMPONIBILE E CALCOLO DELL'IMPOSTA

L'IMU è calcolata applicando alla base imponibile una determinata aliquota per cui è demandata alla potestà regolamentare dei Comuni la facoltà di intervenire in aumento/diminuzione o azzeramento, nel rispetto comunque dei limiti fissati normativamente.

Nel calcolo è inoltre necessario considerare le agevolazioni e le riduzioni d'imposta previste dalla normativa per determinate tipologie di immobili, quale ad esempio la detrazione per l'unità immobiliare di lusso adibita ad abitazione principale.

Non sono state previste particolari novità, in particolare, per il calcolo dell'imposta occorre tener conto di:

- rendita catastale dell'immobile;
- coefficiente;
- aliquota stabilita dal Comune, che è possibile consultare sul portale del Ministero dell'Economia.

Per il calcolo della base imponibile è previsto che alla rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5% vada applicato il moltiplicatore corrispondente alla categoria catastale dell'immobile stesso:

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

## AGEVOLAZIONI AL 25% E 50%

Sono previste particolari riduzioni dell'imposta dovuta, per quanto riguarda:

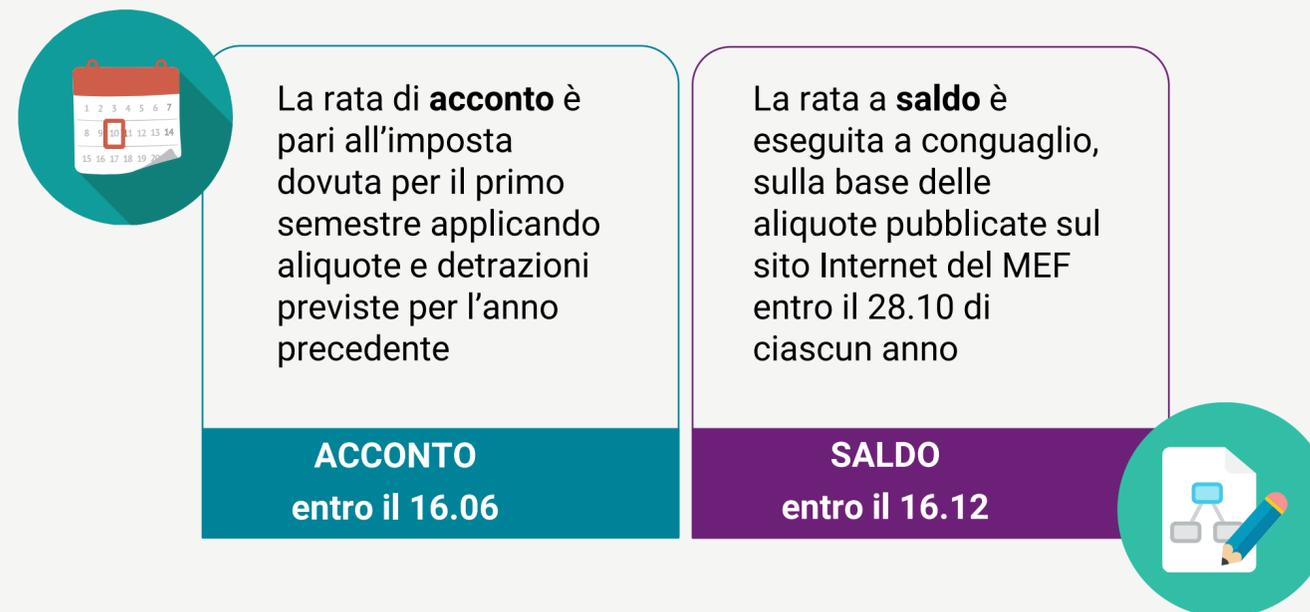
1. gli immobili concessi in **locazione a canone concordato** (riduzione del 25%);
2. gli immobili **dichiarati inagibili / inabitabili** e di fatto non utilizzati (riduzione del 50%);
3. gli immobili "**vincolati**" in quanto di interesse storico o artistico (riduzione del 50%);
4. gli immobili concessi in **comodato d'uso ai parenti in linea retta entro il primo grado** (riduzione del 50% a condizione che:
  - l'immobile non ricada nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e venga utilizzato come abitazione principale;
  - il contratto di comodato sia registrato;
  - il comodante possieda in Italia la sola abitazione concessa in comodato; oltre a quest'ultima, egli può tuttavia possedere un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
  - il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato).

# IMU 2023: Adempimenti (1/2)

## TERMINI DI VERSAMENTO

Per il versamento dell'IMU è previsto un pagamento in 2 rate, un **acconto** avente scadenza entro il 16.6 e il versamento a **saldo** avente scadenza 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:



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 euro. Tuttavia, il singolo Comune può individuare un importo minimo al di sotto del quale il versamento dell'IMU non va effettuato.

## ADEMPIMENTI DICHIARATIVI

Con Decreto MEF 29 luglio 2022, è stata approvata la nuova dichiarazione IMU con le relative istruzioni. La dichiarazione IMU deve essere presentata, o, in alternativa, trasmessa in via telematica, **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello:

- in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio,
- o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Per quest'anno, la Dichiarazione IMU 2023, anno di imposta 2022 si accavallerà con quella 2021 il cui termine di presentazione è stato prorogato dal Decreto Milleproroghe.

È previsto l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU quando:

- gli immobili godono di riduzione dell'imposta (fabbricati di interesse storico o artistico; fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati; unità immobiliari - fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 - concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale; fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, c.d. beni-merce);
- il Comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

### MULTIPROPRIETA', PARTI COMUNI CONDOMINIALI, IMMOBILI COMPRESI IN PROCEDURE CONCURSUALI

In caso di immobile in **multiproprietà**, il soggetto tenuto al versamento è colui che amministra il bene (ossia l'amministratore del condominio o della comunione su cui esistono diritti reali di godimento a tempo parziale);

Con riferimento alle **parti comuni condominiali** accatastate in via autonoma, nel caso in cui venga costituito il condominio, il soggetto tenuto al versamento è l'amministratore di condominio per conto di tutti i condomini;

Per quanto riguarda gli immobili compresi nel **fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa**, l'obbligo è in capo al curatore o al commissario liquidatore per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento dell'immobile.

# IMU 2023: Casi particolari (2/3)

## IMMOBILI IN SUCCESSIONE

Nel caso di decesso del possessore dell'immobile, gli eredi subentrano nel possesso a partire dalla data del decesso. Ne consegue che il pagamento dell'imposta deve essere così gestito:

- pagamento per conto del **de cuius**, per il periodo fino alla data del decesso. In tal caso uno degli eredi presenta il modello F24 indicando nella sezione «Contribuente» il codice fiscale del soggetto defunto e nell'apposito spazio riservato al coobbligato/erede il codice fiscale dell'erede stesso, indicando il «codice identificativo 07».

CONTRIBUENTE	
<b>CODICE FISCALE</b>	<b>C.F. DE CUIUS</b>
<small>cognome, denominazione o ragione sociale</small>	
<small>nome</small>	
<b>DATI ANAGRAFICI</b>	
<small>data di nascita</small>	<small> Sesso (M o F) </small>
<small>giorno</small>	<small>comune (o Stato estero) di nascita</small>
<small> mese </small>	<small>prov.</small>
<small> anno </small>	
<small>comune</small>	<small>prov.</small>
<small>via e numero civico</small>	
<b>DOMICILIO FISCALE</b>	
<b>CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare</b>	<b>C.F. EREDE</b>
<small>codice identificativo</small>	<b>07</b>

- dagli **eredi**, ciascuno per la propria quota, dalla data del decesso, ancorché non sia ancora stata presentata la dichiarazione di successione.

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.

# IMU 2023: Casi particolari (3/3)

## DIRITTO DI ABITAZIONE

Nel caso in cui l'abitazione (anteriormente al decesso) fosse stata intestata interamente al *de cuius* ovvero in comunione esclusivamente con il coniuge, il coniuge superstite, divenuto comproprietario della casa familiare in concorso con altri eredi, è soggetto passivo IMU sul 100% dell'immobile, fermo restando che l'IMU non è dovuta nel caso in cui risulti l'abitazione principale non di lusso.

In tale casistica gli altri eredi non sono tenuti al pagamento dell'IMU, ancorché proprietari di una quota parte, fino a quando permane il diritto di abitazione in capo al soggetto superstite.

## RESIDENZA DEI CONIUGI DISGIUNTA

Nel caso in cui i coniugi abbiano stabilito la residenza in immobili diversi, l'agevolazione per abitazione principale si applica per un solo immobile scelto dai componenti del nucleo familiare.

Tale disposizione è stata dichiarata recentemente incostituzionale (Sentenza n. 209 Corte costituzionale del 13.10.2022) e pertanto **l'agevolazione risulta applicabile a ciascun coniuge per immobile posseduto** che rispetti i requisiti di residenza anagrafica e dimora abituale nell'immobile oggetto di agevolazione.



**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**

**Dott.ssa Gloria Marchesi**

