



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

OGGETTO: Circolare 22.2024

Seregno, 14 maggio 2024

ACCONTO IMU 2024

Il prossimo 17 giugno scade il versamento dell'acconto IMU 2024 dovuto sugli immobili.

Si riepilogano di seguito le regole generali:

L'imposta annua dovuta per l'anno in corso si versa in due rate:

- la prima rata va versata entro il 17 giugno dell'anno in corso;
- la seconda rata va versata entro il 16 dicembre dell'anno in corso.

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente o l'aliquota e la detrazione dell'anno in corso se già deliberate dal Comune. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote adottate dal Comune e dell'evoluzione in corso d'anno che ha interessato gli immobili e le quote di proprietà sugli stessi. Resta in ogni caso nelle facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 17 giugno dell'anno in corso.

I soggetti passivi Imu

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare: (i) il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto); (ii) l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare); (iii) il titolare del diritto di abitazione; (iv) il titolare del diritto di enfiteusi; il titolare del diritto di superficie; (v) nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione); (vi) il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

Immobili interessati

L'Imu è dovuta in relazione agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune, con esclusione dell'abitazione principale (se l'immobile è diverso da A/1, A/8 e A/9) e delle relative pertinenze. Per abitazione principale si intende l'unico fabbricato nel quale il contribuente ed il suo nucleo familiare hanno stabilito la dimora e la residenza; Nel caso di coniugi con dimora o residenza divergenti, comunque spetta l'esenzione per uno degli immobili abitati dalla famiglia.

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili rivalutati), per tutti gli altri **fabbricati** si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Categoria catastale	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 (escludo D5)	65
C/1	55

La base imponibile delle **aree edificabili** è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

Per i **terreni agricoli** la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore di 135.

Le assimilazioni all'abitazione principale

Il Legislatore prevede specifici casi di assimilazione dell'immobile posseduto all'abitazione principale, con conseguente applicazione della relativa disciplina. Quindi, in uno dei casi che seguono, l'immobile sarà esente da IMU se appartenente a categoria catastale non di lusso (anche per le pertinenze si applicano le stesse regole).

Alcuni dei principali casi di assimilazione.

Ex casa coniugale oggetto di assegnazione (soggetto passivo è l'ex coniuge assegnatario).

L'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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.

Riduzioni e sconti

Sono previste riduzioni della base imponibile nella misura del 50% in determinati casi stabiliti dal Legislatore stesso, oltre che sconti in determinati altri casi. Si tratta delle seguenti ipotesi:

Tipologia di immobile	IMU
Fabbricato ceduto in comodato gratuito tra genitori e figli (1).	Sconto 50% (solo se rispettate le condizioni di cui al comma 10 lett b Legge n. 208/2015).
Immobile dichiarato di interesse storico/artistico.	Sconto 50% (cumulabile con lo sconto previsto per immobili in comodato).
Immobile dichiarato inagibile/inabitabile (2).	Sconto 50%
Immobile locato a canone concordato.	Sconto 25% (cumulabile con sconto previsto per immobili di interesse storico/artistico).

(1) Comodato tra genitori e figli

Affinché trovi applicazione l'agevolazione del 50% è necessario che siano rispettate congiuntamente le seguenti condizioni:

il comodato deve essere stipulato tra parenti in linea retta entro il 1° grado e, quindi, tra genitore e figlio;

il comodatario deve utilizzare l'immobile ricevuto in comodato come propria abitazione principale (deve risiedervi anagraficamente nonché dimorarvi abitualmente);



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

il comodante deve possedere un solo immobile sul territorio nazionale (salvo che si tratti della sua abitazione principale non di lusso);

il comodante deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;

l'immobile oggetto del comodato deve essere di categoria non di lusso (cat. A2, A3, A4, A5, A6 e A7);

il comodato (scritto o verbale) deve essere registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Immobile inagibile - inabitabile

L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;

In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (il Comune provvederà poi alla verifica).

I fabbricati collabenti classificati in categoria F/2 sono esonerati dal prelievo.

Terreni agricoli, aree edificabili e fabbricati rurali

Per i terreni agricoli è dovuta l'IMU con alcune esenzioni. Anche per i terreni edificabili, invece, è dovuta l'imposta (salvo che il terreno, nonostante abbia le caratteristiche edificatorie, sia posseduto e condotto da soggetto avente la qualifica di coltivatore diretto o IAP). Per i fabbricati rurali la disciplina è diversa a seconda se trattasi di fabbricato "strumentale" o "abitativo". Si riepilogano i principali casi:

Tipologia di immobile	IMU
Fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, etc.)	Sono imponibili Imu con un'aliquota ridotta pari allo 0,1% che il Comune può ridurre sino all'azzeramento.
Fabbricati rurali "abitativi"	Dovuta (salvo che siano abitazione principale o salvo agevolazioni/esenzioni previste dalla delibera comunale).
Terreno agricolo posseduto e condotto da coltivatori diretti/IAP.	Esente (è necessario che vi siano congiuntamente possesso e conduzione. Se manca uno dei due requisiti non si applica l'esenzione).
Terreni "agricoli" (da chiunque posseduti) ricadenti in uno dei comuni di cui all'elenco della Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993).	Esente (se il comune è contrassegnato dalla sigla PD - parzialmente delimitato- l'esenzione IMU opera solo per quei terreni ricadenti nella zona del comune in cui vige l'esenzione. Al riguardo contattare l'ufficio tributi).
Terreni agricoli non rientranti in nessuno dei casi precedenti.	NON esente
Area fabbricabile.	NON Esente
Area fabbricabile posseduta e condotta (come terreno agricolo) da coltivatore diretto/IAP.	Esente

Gli altri casi - Di seguito si riportano i principali altri casi di esenzione e non esenzione dai due tributi, previsti dall'attuale disciplina:



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Tipologia di immobile	IMU
Aree fabbricabili pertinenziali - se accatastato unitariamente oppure "graffato" al fabbricato.	Esenti
fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati (immobili merce)	Esenti
immobili occupati per i quali i possessori abbiano presentato a tal fine regolare denuncia.	Esenti
Fabbricati di categoria E.	Esenti
Fabbricati destinati ad uso culturale (biblioteche, teatri, ecc.); fabbricati destinati all'esercizio del culto (Chiese, casa parrocchiale, ecc.); fabbricati della Santa Sede.	Esenti
Immobili appartenenti ad enti non commerciali destinati a fini assistenziali, di ricerca, ecc.	Esenti (salvo in caso d'uso promiscuo).
Immobili posseduti da partiti politici.	NON esenti
Immobili destinati a scopi istituzionali (scuole, ecc.).	Esenti

Modalità di versamento

Il versamento può avvenire con F24 o anche con bollettino di c/c postale . Per il versamento con F24 occorre tener presente determinate regole. In particolare:

i soggetti titolari di partita IVA non possono versare con bollettino ma devono farlo "obbligatoriamente" con Modello F24 telematico;

i soggetti non titolari di partita IVA possono versare con bollettino di c/c o con F24 "cartaceo" solo qualora non sono presenti crediti utilizzati in compensazione.

La 2ª rata 2024 (a saldo della prima) deve essere pagata prendendo a riferimento le aliquote nonché detrazioni approvate dai singoli Comuni per l'anno 2024, a condizione che le delibere di approvazione delle aliquote e detrazioni dei Comuni siano pubblicate nel sito Internet, entro il 28.10.2024. Nei casi in cui il Comune non provveda, la 2ª rata a conguaglio della 1ª dovrà essere versata prendendo a riferimento quanto versato nel 2023.

I codici tributo per il versamento sono i seguenti:

Codici tributo	Descrizione
3912	Abitazione principale e relative pertinenze;
3914	Terreni;
3916	Aree fabbricabili;
3918	Altri fabbricati; (escluse categorie catastali D);
3925	Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – quota Stato aliquota fino al 7,6 per mille;
3930	Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – (incremento);



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

DICHIARAZIONE IMU

Entro il 1 luglio 2024 occorre presentare la dichiarazione IMU per segnalare le seguenti variazioni avvenute nell'anno precedente (2023).

Principali casi per cui è necessaria la presentazione della dichiarazione IMU:

Immobili occupati abusivamente per l'accesso all'esenzione (novità di quest'anno).

Compravendita o variazione del valore di aree fabbricabili;

Sottoscrizione/cessazione dei contratti di leasing immobiliare;

In caso di compravendite di immobili, se il rogito non viene effettuato dai notai;

Se l'immobile non è più esente da Imu;

Nel caso di variazione caratteristiche degli immobili, come un terreno che da agricolo diventa edificabile o viceversa;

Se l'immobile è stato assegnato e affittato dallo IACP;

In caso di esenzione per cambio di residenza;

Nel caso in cui le categorie della prima casa (di lusso) siano più di una e quindi soggette all'imposta;

Per l'esenzione Imu dei terreni agricoli posseduti da IAP e coltivatori diretti;

Per l'esenzione di una casa concessa in comodato d'uso gratuito;

Nel caso di immobile inagibile o inutilizzabile;

Nel caso di fabbricato di interesse storico o artistico che ha diritto alla riduzione del 50% della base imponibile;

Nel caso di fabbricati beni merce costruiti dall'impresa costruttrice e non venduti né locati;

Per la casa coniugale affidata all'ex coniuge.

La presentazione del modello può avvenire tramite: posta tramite raccomandata senza ricevuta di ritorno; via telematica con posta certificata all'indirizzo PEC specificato sul sito istituzionale del Comune; consegnata direttamente al Comune.

Sanzioni - La mancata presentazione della dichiarazione Imu entro la scadenza, da parte dei contribuenti obbligati, prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa.

La sanzione va dal 100% al 200% del tributo dovuto, con un minimo di euro 51, in caso di mancata presentazione della dichiarazione Imu (sanzione che può essere ridotta con l'istituto del ravvedimento operoso);

dal 50% al 100% della maggiore imposta se la dichiarazione è infedele (anche in questo caso, la sanzione che può essere ridotta con l'istituto del ravvedimento operoso);

da euro 51 a euro 258 se la mancata presentazione della dichiarazione o l'errore, non incidono sulla misura del tributo dovuto;

Dichiarazione Imu Enti non commerciali

Sempre al 1 luglio 2024 è in scadenza la presentazione delle dichiarazioni Imu relative agli Enti non commerciali; l'obiettivo di tale dichiarazione è quello di dare conto, a ciascun Comune di ubicazione, degli immobili in relazione ai quali il contribuente può far valere, integralmente o in parte, l'esenzione prevista dall'articolo 7, lettera i), D.Lgs. 504/1992 (richiamato dall'articolo 1, comma 759, lettera g, L. 160/2019), secondo le indicazioni del D.M. 200/2012.

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti

Studio Commercialista Associato Contrino