GUIDA IMU 2022

La nuova IMU, in vigore dal 1° gennaio 2020, è disciplinata dalla legge 160/2019 (commi 738 e seguenti). Il 2022 è il terzo anno di applicazione della nuova disciplina.

Presupposto d'imposta = per quale motivo si deve pagare l'IMU

Come già per la vecchia ICI (in vigore fino al 2011), l'IMU sperimentale (anni 2012 e 2013) e la IUC-IMU (in vigore dal 2014 al 2019), l'IMU è dovuta per il possesso di immobili.

Per immobili si intendono tre categorie di oggetti:

- a) I fabbricati (ogni singola unità immobiliare urbana iscritta al Catasto e identificata con gli identificativi catastali: foglio; numero o mappale; subalterno);
- b) Le aree fabbricabili ossia terreni soggetti a edificabilità;
- c) Terreni agricoli.

In linea di principio, dunque, l'imposta IMU si deve pagare per il solo fatto di essere possessori di immobili. Tuttavia la legge stabilisce casi specifici nei quali il pagamento non è dovuto (vedi le sezioni: esclusione da IMU per l'abitazione principale; esenzioni).

Quanto al concetto di possesso, usato dalla legge, non ci si riferisce alla mera detenzione, bensì ad un possesso sulla base di uno specifico diritto (si veda la sezione: Soggetti passivi).

Esclusione da IMU per l'abitazione principale

Il comma 740 della legge 160/2019 prevede che:

740. Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

In sostanza l'IMU non si deve pagare per l'abitazione principale, purché la stessa non sia definibile come "casa di lusso". Sono tali, per espressa indicazione di legge le unità abitative classificate in A/1, A/8 e A/9. Queste ultime, quindi, devono pagare l'IMU.

Nozione di abitazione principale

E' bene chiarire che la nozione di "prima casa" (che nasce per l'applicazione dell'IRPEF) non coincide con la nozione di "abitazione principale" in IMU, anche se tendono a convergere.

La differenza si può spiegare con un esempio:

Tizio acquista un appartamento, nel quale intende andare a vivere come propria abitazione principale, ma prima di andarci pianifica e realizza degli interventi di ristrutturazione.

Acquista l'appartamento il 10 maggio, ma presenta la richiesta di residenza nell'appartamento soltanto il giorno 7 settembre.

Tizio può, immediatamente, beneficiare dei benefici fiscali riservati alla "prima casa IRPEF" (applicazione in sede di rogito dell'imposta di Registro agevolata, in misura pari al 2%, purché Tizio trasferisca la residenza nell'appartamento entro 18 mesi dall'acquisto (1 anno nel caso di riacquisto)).

Tuttavia Tizio non può beneficiare dell'esonero IMU sull'appartamento fino a quando non si trasferisce a vivere nell'appartamento stesso. Inoltre la legge impone che vi sia coincidenza fra residenza formale (registrata all'anagrafe comunale) e situazione di fatto (l'abitazione principale è quella nella quale Tizio vive e normalmente vive, dorme, ha il centro principale ed effettivo della propria vita privata).

Pertanto nell'esempio fatto Tizio dovrà pagare l'IMU dal 10 maggio fino al 7 settembre.

A partire dal 7 settembre, se la casa non è di lusso, avrà diritto ad usufruire dell'esonero dal pagamento dell'IMU.

Ulteriori aspetti collegati al regime dell'abitazione principale

La legge 160/2019 al comma 741 lettera b) prevede, fra l'altro che:

Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Se, dunque, due proprietari, appartenenti allo stesso nucleo familiare, possiedono ciascuno una "prima casa", ai fini IMU occorre effettuare una scelta: il regime di esonero spetta solo per uno dei due appartamenti. L'altro dovrà quindi pagare l'imposta con applicazione dell'aliquota ordinaria (vedasi comma 741 lettera b).

Nel caso di coniugi si deve tener conto, anche, dell'orientamento ormai consolidato della Corte di Cassazione, stabilito con la sentenza n° 14389 del 2010, secondo il quale l'agevolazione spetta alla casa del coniugio e non è possibile riconoscere il beneficio dell'esonero dal pagamento quando i coniugi stabiliscono la propria residenza in case differenti, in assenza di una frattura del rapporto di convivenza.

Attenzione!

Secondo le più recenti letture interpretative della Cassazione se due coniugi fissano la residenza in due case distinte (una in un Comune ed una in un altro comune, come avviene tipicamente quando i coniugi possiedono una casa in città e l'altra in una località di villeggiatura) **il beneficio dell'esonero dal pagamento si perde per entrambe le case.**

Qualora questo recente orientamento si consolidasse il Comune potrebbe a buon diritto emettere accertamenti per il recupero dell'imposta per i cinque anni precedenti.

In conclusione si richiama l'attenzione dei contribuenti sulla necessità che la residenza anagrafica (elemento formale) sia coincidente con la realtà effettiva (situazione di fatto), anche in relazione a quanto stabilito dagli articoli 43 e 144 del codice civile e dalla legge sull'ordinamento anagrafico.

Il possibile (non frequente) problema della cantina, quando la stessa non è accatastata

In alcuni (non frequenti) casi potrebbe accadere che il proprietario possiede, oltre all'appartamento, sia una cantina sia un separato C2 autonomamente accatastato.

Usualmente, soprattutto nel passato, le cantine non erano autonomamente accatastate (e quindi la rendita dell'appartamento già ne teneva conto).

Il comma 741 lettera b) ultima parte della legge 160/2019 fissa la seguente regola:

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo

Dal momento che il C2 è usualmente proprio la cantina, quindi, il legislatore ha precisato che ne spetta (in esenzione da IMU) solo una. Se quindi c'è una cantina non accatastata si dovrà considerare che il C2 accatastato non potrà beneficiare di esonero e dovrà pagare l'IMU (ossia l'esenzione è già accordata per la cantina collegata all'appartamento).

I soggetti passivi

Come abbiamo già precisato, devono pagare l'IMU i possessori di immobili (unità iscritte al Catasto fabbricati, di terreni o di aree fabbricabili) che siano identificabili in forza di particolari diritti di possesso sul bene e precisamente:

- a) Proprietari
- b) Usufruttuari
- c) Usuari (= titolari di diritto reale di uso)
- d) Titolari di diritto di abitazione (esempio tipico il diritto riservato dal codice civile al coniuge superstite in forza di quanto stabilito dall'articolo 540);
- e) Titolari di diritto di enfiteusi
- f) Titolari di diritto di superficie
- g) Genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli
- h) Concessionario di aree demaniali
- i) Il locatario finanziario nel leasing (a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto)

Ogni possessore risponde per la propria quota di possesso, per il tempo del suo possesso, per le caratteristiche che il bene ha o aveva durante il suo possesso.

Elementi della soggettività passiva

Ogni titolare di soggettività passiva deve pagare l'imposta in funzione della propria quota di possesso e per i mesi di possesso. La norma detta indicazioni operative molto precise. Si riporta di seguito il testo del comma 761:

761. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine 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. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Esenzioni IMU

Le esenzioni di un tributo possono essere stabilite direttamente dalla legge o introdotte dall'ente impositore solo quando la legge lo consente.

Le esenzioni IMU sono soltanto quelle previste dalla legge 160/2019 e precisamente dai commi 758 e 759, di seguito riportati:

758. Sono esenti dall'imposta i **terreni agricoli** come di seguito qualificati:

a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;

b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;

c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;

d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

759. Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

a) 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;

b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;

d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;

f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

Base imponibile

La determinazione della base imponibile avviene:

per i fabbricati (U.I.U. identificati in Catasto)

rendita catastale x 1,05 (coefficiente di rivalutazione) x coefficiente moltiplicatore

coefficiente moltiplicatore:

U.I.U. di categoria catastale A (tranne A10) , C/2, C/6, C/7	160
U.I.U. di categoria catastale B, C/3, C/4, C/5	140
U.I.U. di categoria catastale A/10 e D/5	80
Altre U.I.U. di categoria catastale D	65
U.I.U. di categoria catastale C/1	55

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo (regola così stabilita dal comma 745).

per i fabbricati di categoria catastale D senza rendita (cd. D a valore contabile)

Per questi fabbricati particolari, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati in bilancio, si applica un metodo di determinazione della base imponibile particolare (capitalizzazione del valore di acquisto e delle successive trasformazioni di rilievo con applicazione di coefficienti che ogni anno vengono definiti con un apposito decreto ministeriale).

per i terreni agricoli (se non esenti)

reddito dominicale x 1,25 (coefficiente di rivalutazione) x coefficiente moltiplicatore 135

Riduzioni della base imponibile stabilite dalla legge:

- 50% per fabbricati inagibili/inabitabili

Per stabilire in concreto se si ha diritto a questa agevolazione occorre far riferimento al testo del nuovo articolo 10 del Regolamento IMU approvato il 21 maggio 2020 (del. CC n° 28/2020).

- 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico (art. 10 del codice d.lgs. 42/2004)
- La Legge di Bilancio 2022 ha previsto una riduzione del 62,50% per i **pensionati** residenti all'estero, anche non italiani, a condizione che gli immobili di proprietà, siti in Italia, non siano locati o ceduti in comodato, anche gratuito. La riduzione è possibile per un solo immobile ad uso abitativo posseduto in Italia a titolo di proprietà o usufrutto. Per beneficiare della riduzione non si richiede più il requisito della cittadinanza italiana – quindi la riduzione vale anche per gli stranieri -, né l'obbligatorietà dell'iscrizione all'anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE). La legge richiede però che il contribuente sia titolare di pensione maturata in convenzione internazionale con l'Italia, quindi con periodi di lavoro all'estero e non maturata con contributi solo italiani, e che abbia la residenza in uno Stato di assicurazione previdenziale diverso dall'Italia.

In tutti questi casi il beneficiario della riduzione deve presentare la dichiarazione IMU con modello ministeriale. Per il caso dei pensionati in convenzione, tuttavia, la dichiarazione si può effettuare anche mediante il modello comunale con il quale si dichiara il possesso di requisiti che danno diritto ad aliquota agevolata o altro trattamento agevolato.

Come si determina l'imposta da versare

Il calcolo dell'imposta da versare deve tener conto dei fondamentali parametri della % di possesso e dei mesi di possesso.

La legge 160, con riferimento ai mesi di possesso, ha precisato che:

“il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese di trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente”

L'imposta da versare si ottiene applicando alla base imponibile (come sopra determinata) l'aliquota specifica che il Comune ha stabilito per l'anno considerato. Si determina prima l'imposta lorda (tenendo conto dei mesi e della percentuale di possesso) e si applica, eventualmente, la riduzione o detrazione di imposta se e quando spettante.

Riserva di quota dell'imposta allo Stato

Lo Stato riserva per sé una quota del versamento dell'Imposta e precisamente la parte più rilevante di quanto versato dai contribuenti con riferimento agli immobili di categoria D:

744. E' riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai comuni e che insistono sul rispettivo territorio. Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

Con riferimento al gettito del 2020 dell'IMU lo Stato si è riservato circa il 22% di quanto complessivamente versato dai contribuenti di Casalecchio di Reno.

Oltre a questa componente il gettito dell'IMU è stato ulteriormente assoggettato ad ulteriore trattenuta pari a 2.095.000 di euro al fine di alimentare il Fondo di solidarietà comunale, che viene utilizzato per redistribuire risorse con fini perequativi.

Complessivamente il oltre il 36% del gettito IMU di Casalecchio di Reno viene drenato dallo Stato.

Versamento IMU

Il versamento si effettua in due rate: **una in acconto (entro il 16 giugno di ogni anno); l'altra a saldo (entro il 16 dicembre di ogni anno). Possibile il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno.** L'unico sistema di pagamento ammesso è il modello F24.

La regola generale di calcolo è che **in sede di acconto si deve versare l'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione in vigore nell'anno precedente.**

L'idea di fondo è di semplificare l'adempimento: dal momento che l'imposta è in autoliquidazione il contribuente (nella maggior parte dei casi) può limitarsi a ricopiare il modello F24 utilizzato nell'acconto dell'anno precedente, riservandosi il conteggio finale a conguaglio a dicembre.

E' prevista la possibilità, **limitata ai soli enti non commerciali (ENC)** identificati al comma 759 lettera g) della legge 160/2019, di effettuare il **pagamento in 3 rate**, di cui le prime 2 (ognuna pari al 50% di quanto versato l'anno precedente) rispettivamente al 16 giugno e al 16 dicembre; la terza rata (il 16 giugno dell'anno successivo) quale eventuale conguaglio in dipendenza dall'aumento dell'aliquota applicata, se eventualmente deciso.

Aliquote 2022

Il Consiglio comunale ha determinato nella seduta dell' 11 marzo le aliquote e detrazioni di imposta per il 2021 (deliberazione CC n. 12 del 11/03/2021)

casistica	Misura determinata	Note eventuali
Abitazione principale per le sole case di lusso (A1 – A8 – A9)	0,6% Detrazione di 200 € / anno	L'abitazione principale (non di lusso) è esonerata dal pagamento dell'IMU
ALIQUOTA ORDINARIA	1,06%	Si applica in tutti i casi e situazioni non indicati di seguito
Appartamenti locati a canone concordato (casi previsti all'art. 2 comma 3 legge 431/1998)	0,86%	Spetta anche la riduzione del 25% (vedi comma 760) Richiesta autocertificazione (entro 31 dicembre 2022 se non già depositata in precedenza)
A10 – B – C (esclusi C2 e C6) o D posseduti da aziende che nel 2019 hanno fatto ricorso agli ammortizzatori sociali	0,76%	Richiesta autocertificazione (entro il 31 dicembre 2022 se non già depositata in precedenza) Il ricorso, durante il 2020, alla cassa integrazione per causa COVID non dà diritto alla fruizione di specifica agevolazione
Immobili merce	0,25%	Solo per immobili costruiti per la vendita, rimasti invenduti e mai locati Richiesta dichiarazione IMU

		modello ministeriale
Usi gratuiti a parente	0,86%	<p>Caso a) unica proprietà di soggetto che concede in uso gratuito il bene a parente (entro il 2° grado) e risiede a Casalecchio</p> <p>Caso b) uso gratuito con scambio di due appartamenti</p> <p>Caso c) uso gratuito a parente (entro il primo grado) portatore di disabilità fisica o psichica 100%</p> <p>Richiesta autocertificazione</p>
<p>Negozi di vicinato</p> <p>C1 di tutta la città (tranne quelli situati nelle zone dei grandi centri commerciali Meridiana ed Euromercato)</p>	0,96%	<p>Spetta se il negozio è effettivamente utilizzato (per il periodo di inutilizzazione si applica l'aliquota ordinaria 1,06%)</p> <p>Richiesta autocertificazione (entro 31 dicembre 2022 se non già depositata in precedenza)</p>
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,1%	<p>Richiesta autocertificazione (entro 31 dicembre 2021 se non già depositata in precedenza)</p>

Ulteriori particolarità

Immobili merce : il comma 746 prevede che dal 1° gennaio 2022 questi immobili sono esenti da IMU

Si considerano immobili merce le unità immobiliari costruite per la vendita finché restano invendute. Se le stesse vengono utilizzate o affittate prima della vendita perdono il diritto alla fruizione del regime riservato ai beni merce.

Terreni agricoli: sono esenti i terreni (se non già qualificati come area fabbricabile nei piani urbanistici) identificati in fascia pedecollinare (vedi elenco); sono altresì esenti, indipendentemente dalla loro collocazione, i terreni se direttamente condotti da coltivatore agricolo o imprenditore agricolo professionale.

Immobili ENC: per questi immobili è previsto un regime di esenzione, ma è imposto un obbligo dichiarativo speciale (vedasi comma 770)

La riduzione 50% per comodato gratuito a parente in linea retta entro il 1° grado

Il comma 751 della legge 160/2019 ripropone una riduzione particolare introdotta dal 2016.

Spetta alle seguenti, concomitanti, condizioni:

- a) Il parente deve utilizzare l'appartamento come propria abitazione principale
- b) Il contratto di comodato deve essere registrato
- c) Il comodante deve possedere, in tutta Italia, il solo appartamento concesso in uso gratuito e al massimo la propria abitazione principale (non di lusso)

Per verificare in concreto se spetta il beneficio si consiglia di compilare previamente il [questionario](#) (test di verifica preliminare) che deve essere allegato all'apposito modello di autocertificazione.

La riduzione del 25% per affitto a canone concordato

Il comma 760 della legge 160/2019 prevede la riduzione del 25%, relativamente alle unità immobiliari ed alle pertinenze ammesse, interamente locate a canone concordato (legge 431/98) ossia alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori.

Se il canone concordato è di tipo ordinario (ossia 3 anni più 2), ai sensi del comma 3 art. 2 L. 431/1998, il soggetto passivo, oltre la riduzione del 25%, beneficia di aliquota agevolata in misura pari allo 0,86%.

In tal caso si richiede, in aggiunta, che:
il conduttore dell'unità locata sia:

- a) residente anagraficamente nell'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione concordata;
- b) studente universitario, non residenti nel Comune, iscritto ad un corso di laurea, ad un diploma universitario o a una specializzazione post-laurea presso l'Università degli Studi di Bologna;
- c) lavoratore, non residente nel Comune di Casalecchio di Reno, che svolga stabilmente la propria attività lavorativa nel Comune di Casalecchio di Reno o altro comune della provincia di Bologna.

Per le unità immobiliare concessa in locazione concordata diversa da o non conforme a quella indicata al caso precedente, ossia di natura transitoria (comma 1 art. 5 L. 431/1998) o destinata a studenti universitari (commi 2 e 3 art. 5 L. 431/1998) l'aliquota IMU è l'1,06% e spetta soltanto la riduzione del 25%.

Obblighi dichiarativi

Possiamo identificare due tipologie di obbligo dichiarativo.

Devono presentare una [dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà](#) (cd. "autocertificazione") tutti coloro che facciano ricorso ad un'aliquota agevolata (inferiore alla ordinaria), ma solo se tale adempimento non è già stato assolto negli anni precedenti (e non si sia modificato nulla nella situazione). Il termine è il **31 dicembre dell'anno di imposta (2022)**.

L'eventuale mancata presentazione di questa dichiarazione comporta applicazione di una sanzione.

Devono invece ricorrere alla dichiarazione modello ministeriale IMU tutti coloro che devono indicare una delle circostanze (ormai solo residuali) distintamente elencate nelle [Istruzioni al modello ministeriale](#).

Ravvedimento operoso

Se il contribuente si accorge di non aver pagato (o di aver pagato meno del dovuto) alla scadenza di legge può risolvere l'errore ricorrendo all'istituto del ravvedimento operoso, che consente di sanare l'errore, in autonomia, pagando l'imposta, la sanzione fortemente ridotta rispetto alla misura base di legge, il 30% (la percentuale da applicare varia dallo 0,1% al 5% a seconda del ritardo espresso in giorni – vedi [tavola ravvedimento](#)), e gli interessi calcolati al tasso legale tempo per tempo vigente.