

FAQ IMU 2023

Domanda	Risposta
1. L'IMU si paga sulla prima casa?	<p>La nozione di "prima casa" riguarda i redditi e non è rilevante ai fini IMU. Per godere del beneficio dell'esenzione da IMU è necessario che il proprietario fissi nella propria "prima casa" (l'appartamento acquistato con i benefici del fisco statale) sia la residenza (livello formale) che la dimora abituale (livello di fatto). Esempio: acquisto con i benefici dell'imposta di registro un appartamento che voglio adibire a mia casa di abitazione il giorno 10 marzo, ma presento domanda di residenza soltanto il 20 maggio, dopo aver effettuato degli interventi di manutenzione straordinaria, prima di andarci a vivere. In questo caso il bene è "prima casa" per lo Stato e ho potuto beneficiare della riduzione dell'imposta di registro all'atto dell'acquisto purché io prenda la residenza anagrafica entro 18 mesi nel bene stesso (1 anno se si tratta di riacquisto). Tuttavia per l'IMU siamo in presenza di un bene immobile a disposizione per il quale per i mesi di marzo, aprile e maggio deve essere corrisposta l'IMU senza alcun beneficio.</p>
2. Se sono residente in un appartamento devo pagare l'IMU?	<p>Se l'appartamento non è un bene di lusso (A1, A8, A9) non devo pagare l'IMU, perché ho diritto all'esenzione. La condizione, però, è che io sia residente anagraficamente, ma anche effettivamente dimorante (deve cioè esserci corrispondenza fra l'aspetto formale e quello sostanziale).</p>
3. Ho due garage, che sono di mia pertinenza. Ho diritto all'esenzione?	<p>Il garage è un bene accatastato di norma in categoria C6. L'esenzione è ammessa per le pertinenze soltanto nel limite di una soltanto per categoria catastale. Quindi se abbiamo due C6 l'esenzione spetterà solo su uno dei</p>

	<p>due (a scelta del contribuente) e invece sull'altro bene dovremo pagare l'imposta IMU con applicazione dell'aliquota ordinaria.</p>
<p>4. Mi sono separato. Come mi comporto con l'IMU?</p>	<p>La soluzione a questa domanda dipende dal caso specifico.</p> <p>Fino al 2019 la norma faceva riferimento al "coniuge assegnatario". Oggi la norma della legge 160/2019 fa riferimento al "genitore affidatario".</p> <p>La norma appare evolutiva, a voler estendere il trattamento agevolativo a tutti i casi in cui si verifica una separazione legale, ma in presenza di figli, indipendentemente dall'esistenza di un legame di matrimonio.</p> <p>Se la separazione è solo di fatto (non c'è un percorso formale di separazione legale) non si verifica il beneficio previsto dalla legge (diritto di abitazione, limitato all'IMU, in favore del genitore affidatario) avrà diritto all'esenzione il convivente che resta nell'appartamento (sua residenza e dimora), mentre l'altro convivente, che si è allontanato dall'appartamento, dovrà corrispondere l'IMU per intero sulla propria quota.</p> <p>Se la separazione presenta invece la forma di separazione legale e c'è il provvedimento del giudice che assegna l'abitazione alla madre e al figlio, si costituisce diritto di abitazione sul 100% del bene in favore della madre assegnataria; l'altro genitore, anche se proprietario di quota % dell'appartamento, non dovrà pagare l'IMU perché (ai fini IMU) nudo proprietario, ma dovrà segnalare la circostanza compilando autocertificazione entro il 31 dicembre.</p>
<p>5. Mi sono dimenticato di pagare l'IMU (oppure: mi sono accorto di aver fatto un errore nel conteggio dell'IMU versata negli anni precedenti)</p>	<p>La soluzione per tutti è il ricorso al ravvedimento operoso, una possibilità che la legge offre per rimediare agli errori. Il ravvedimento richiede che sia il contribuente a calcolarsi da solo e a</p>

	<p>pagare gli importi non versati con l'aggiunta di una sanzione (di importo variabile dallo 0,1% fino ad un massimo del 5% dell'imposta, a seconda del ritardo nel versamento della quota) e degli interessi moratori calcolati al tasso legale tempo per tempo vigente.</p> <p>Il servizio Linkmate consente di effettuare questo calcolo con la massima facilità e precisione. Si può accedere alla propria posizione esclusivamente con le credenziali SPID o CIE.</p>
<p>6. Ho un C/2 autonomamente accatastato, ma ho anche una cantina accatastata insieme all'appartamento. Posso beneficiare dell'esenzione?</p>	<p>No. La legge garantisce l'esenzione di una pertinenza per ciascuna tipologia catastale di pertinenza (C2, C6 e C7), ma esclude di poter riconoscere l'esenzione se la pertinenza è già inclusa in altro bene accatastato. Questo avviene di norma con la cantina (che se fosse accatastata, come talora avviene, sarebbe un C2). In pratica chi ha una cantina accatastata può beneficiare dell'esenzione sull'abitazione (comprensiva di cantina) e in più di un C6 e di un C7, ma non di un C2.</p>
<p>7. Io ho un appartamento di mia proprietà a Casalecchio di Reno, nel quale risulterei residente. Mia moglie ha la residenza, insieme ai nostri figli, nell'appartamento di sua proprietà, sempre posto a Casalecchio. Non siamo separati, né di fatto, né di diritto. Ho letto che la Corte costituzionale ha, con una recente sentenza del 2022, consentito che si applichino due regimi di esonero dal pagamento. Posso beneficiarne?</p>	<p>Anzitutto occorre evidenziare che nel caso illustrato il marito sembra aver fissato la residenza in un appartamento pur senza viverci. Questo comportamento è contrario alla legge. Sia l'articolo 43 del codice civile, sia la legge sull'ordinamento anagrafico, impongono ad ogni persona di registrare e mantenere la residenza nel luogo in cui EFFETTIVAMENTE vive.</p> <p>Anche la Corte costituzionale, nella sentenza 209/2022, lo ha ribadito. Detto questo la risposta dipende dalle circostanze che sarà possibile verificare in ogni specifico caso. Poiché, almeno in via puramente teorica, è possibile che due coniugi decidano di vivere separatamente. In questi casi la responsabilità se applicare l'agevolazione o meno è nella piena responsabilità del contribuente (l'ufficio non</p>

ha la possibilità di sapere le quanto astrattamente dichiarato sia effettivamente corrispondente al vero).

Se il contribuente ritiene di avere il diritto può applicarsi l'agevolazione, ma deve rendere dichiarazione al Comune utilizzando il modello ministeriale.

L'ufficio si riserva ogni verifica del caso e quindi è anche possibile che le verifiche si concludano con un accertamento e la segnalazione all'autorità giudiziaria.