

GUIDA IMU 2023

La nuova IMU, in vigore dal 1° gennaio 2020, è disciplinata dalla legge 160/2019 (commi 738 e seguenti). Il 2023 è il quarto 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 che hanno un'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

È 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, godere 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 o 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 IMU 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.

Questa norma, però, è stata dichiarata incostituzionale dalla Corte costituzionale con la sentenza n° 209/2022. L'effetto di questa sentenza non è però di consentire sempre il riconoscimento di due esoneri per due appartamenti. Infatti la Corte costituzionale ha ribadito quanto la legge prevede, ossia il requisito fondamentale: per avere accesso all'esonero devi essere residente anagraficamente nell'appartamento (aspetto formale), ma contemporaneamente ci devi effettivamente abitare (situazione di fatto). In sostanza la Corte costituzionale ha ammesso che in qualche caso (da valutare in base alle circostanze dimostrabili in concreto) sia possibile il riconoscimento di un doppio beneficio. L'ipotesi più frequente è quella di due coniugi sposati che si sono separati di fatto, ma non hanno ufficializzato la separazione in Tribunale o con percorso legale; oppure che siano costretti ad abitare in altro comune per ragioni di lavoro, sempre che siano in grado di fornire dimostrazione di questa circostanza.

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).

In conclusione si richiama l'attenzione dei contribuenti sulla **necessità che la residenza anagrafica (elemento formale) sia SEMPRE 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. Lo spostamento fittizio della residenza (rispetto all'effettività) espone ad azioni di verifica dalle quali potrebbero derivare pesanti effetti economici (come nel caso in cui lo spostamento della residenza sia stato fatto per beneficiare indebitamente delle agevolazioni per Imposta di Registro o per l'IMU).

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 entra in esenzione 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

In generale, le esenzioni di un qualsiasi tributo comunale possono essere stabilite direttamente dalla legge o introdotte dal Comune solo se e quando la legge lo permette.

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 agro-silvo-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)
- una riduzione del 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.

Come chiarito dal MEF con la risoluzione n° 5/DF dell'11 giugno 2021, per l'applicazione dell'agevolazione occorre che ci sia coincidenza tra lo Stato di residenza, diverso dall'Italia, e lo Stato che eroga la pensione. La pensione deve essere inoltre maturata mediante cumulo dei periodi assicurativi maturati in Italia con quelli maturati nei seguenti Paesi:

- paesi UE, SEE (Norvegia, Islanda e Liechtenstein), Svizzera e Regno Unito. L'elenco dei paesi è consultabile all'indirizzo <https://www.inps.it/prestazioni-servizi/paesi-dellunione-europea-e-altri-stati-che-applicano-i-regolamenti-comunitari-di-sicurezza-sociale>
- paesi extraeuropei che hanno stipulato con l'Italia convenzioni bilaterali di sicurezza sociale. L'elenco è consultabile all'indirizzo <https://www.inps.it/prestazioni-servizi/paesi-extra-ue-convenzionati>.

In tutti questi casi il beneficiario della riduzione deve presentare la dichiarazione IMU con modello ministeriale. Per il solo caso dei pensionati in convenzione, tuttavia, la dichiarazione si può effettuare, se si preferisce, 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 percentuale 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. È 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 2022 dell'IMU lo Stato si è riservato oltre 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 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; poiché il 16 dicembre è sabato la scadenza è di diritto slittata al 18 dicembre).** 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.

A chi rivolgersi per calcolare l'IMU dovuta

L'IMU è un'imposta in autoliquidazione. Questo significa che il contribuente deve calcolarsela autonomamente. Il motivo è che solo il contribuente conosce l'evolversi della propria situazione immobiliare (sia in termini di possesso che in termini di tipo di utilizzo). L'ufficio avrà le informazioni con molto ritardo.

Per questa ragione può provvedere al calcolo in uno dei seguenti modi:

- a) rivolgendosi ad un Centro autorizzato di assistenza fiscale, patronato, associazione di categoria oppure ad un professionista abilitato di sua fiducia;
- b) utilizzare una piattaforma libera, disponibile sulla rete internet, inserendo i parametri di calcolo (questa modalità è maggiormente suscettibile di errore);
- c) in autonomia, se è già contribuente IMU accedendo alla piattaforma dedicata (da servizi on line – Tributi) grazie alla quale è possibile consultare lo stato dei possessi immobiliari che sono noti al Comune. Dovrà verificare sia i dati che i parametri applicati. Nel caso in cui i dati corrispondano potrà estrarre in autonomia il modello F24 precompilato senza alcuna spesa di assistenza. Nel caso vengano identificate imprecisioni potrà segnalarlo al Servizio Entrate. Tuttavia il Servizio non garantisce di poter intervenire a modificare i dati in tempo utile per consentire all'interessato di estrarre un dato corretto.

Il Servizio Entrate non effettua servizio di elaborazione ed invio dei documenti di pagamento. Assicura tuttavia la massima assistenza informativa per facilitare gli adempimenti.

Aliquote 2023

Il Consiglio comunale ha determinato le aliquote e detrazioni di imposta per il 2023 (deliberazione CC n. 81 del 15/12/2022)

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 2023 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 2023 se non già depositata in precedenza)
Usi gratuiti a parente	0,86%	Caso a) unica proprietà di soggetto che concede in uso gratuito il bene a parente (entro il 2° grado) e risiede a Casalecchio Caso b) uso gratuito con scambio di due appartamenti Caso c) uso gratuito a parente (entro il primo grado) portatore di disabilità fisica o psichica 100% Richiesta autocertificazione entro il 31/12/2023
Negozi di vicinato C1 di tutta la città (tranne quelli situati nelle zone dei grandi centri commerciali Meridiana ed Euromercato)	0,96%	Spetta se il negozio è effettivamente utilizzato (per il periodo di inutilizzazione si applica l'aliquota ordinaria 1,06%)

		Richiesta autocertificazione (entro 31 dicembre 2023 se non già depositata in precedenza)
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,1%	Richiesta autocertificazione (entro 31 dicembre 2023 se non già depositata in precedenza)

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 (anche solo per un breve periodo) 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 gli stessi sono 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 fin 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 avere la residenza anagrafica e dimora abituale a Casalecchio di Reno possedere, in tutta Italia, il solo appartamento concesso in uso gratuito (posto a Casalecchio di Reno) e al massimo la propria abitazione principale (che non può essere casa 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, alternativamente:

- 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%.

Anche la cessazione del contratto deve essere dichiarata al Servizio Entrate.

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** (2023).

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.

Occupazione abusiva di immobili

A far data dal 1° gennaio 2023 sono considerati esenti per legge gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali è stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio o invasione di terreni o edifici (art. 614, comma 2 e art. 633 del codice penale) o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. Il diritto all'esenzione deve essere dichiarato secondo modalità telematiche (che verranno stabilite dal MEF). In attesa di tali indicazioni l'interessato può farne dichiarazione con il modello ministeriale.

Termini per la presentazione della dichiarazione ministeriale

Entro il 30 giugno 2023 : sia le variazioni riferite all'anno 2021 che quelle riferite al 2022

Le variazioni riferite al 2023 devono essere dichiarate entro il 30 giugno 2024.

Richiesta di applicazione di due esoneri per l'abitazione principale

Per effetto dell'emanazione della sentenza n° 209 /2022 della Corte costituzionale è ora diventato possibile che, a certe condizioni, sia possibile riconoscere due regimi agevolativi dell'abitazione principale ai coniugi. Questo può avvenire quando:

- 1) I coniugi sono proprietari di due appartamenti distinti
 - 2) Gli stessi coniugi non vivono insieme (livello fattuale dell'abitazione principale)
 - 3) I due coniugi sono residenti ciascuno in un appartamento di rispettiva proprietà (livello formale della residenza anagrafica)
- Sottolineiamo che entrambe le condizioni 2 e 3 devono coesistere e risultare rispondenti al vero.

Se il contribuente ritiene di rientrare in questa ipotesi può chiedere l'applicazione del beneficio.

Per farlo la persona che attualmente non usufruiva del beneficio deve presentare dichiarazione IMU (con il modello ministeriale) e chiedere l'applicazione del beneficio.

L'ufficio si riserva ogni e qualsiasi verifica sul piano della effettività di quanto dichiarato. Si riserva altresì, nel caso in cui si riscontrino situazioni per le quali a fronte di una formale residenza iscritta in un appartamento emerga che la persona vive invece (piano fattuale) in altra abitazione, di attivare un procedimento di verifica della residenza, cancellazione della stessa e denuncia all'autorità giudiziaria del caso, oltre ad adottare gli avvisi di accertamento per il recupero dell'IMU indebitamente non versata.

Se l'interessato ritiene di possedere i requisiti anche per il passato può presentare domanda di rimborso. Sarà cura del Servizio effettuare le verifiche e richiedere le necessarie integrazioni documentali.