

# In arrivo il pagamento dell'IMU: le novità

di Cinzia De Stefanis - Consulente Legale e giornalista economica

## FISCO

### ADEMPIMENTO ►

L'IMU (imposta municipale propria) deve essere pagata da tutti i proprietari di immobili (seconde case) a eccezione della prima casa nel caso questa sia di lusso, ovvero accatastata come A1, A8 o A9.

### NOVITÀ ►

Quest'anno bisogna considerare importanti novità riguardo le esenzioni e le agevolazioni IMU:

- coniugi con residenza diversa: le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare;
- fabbricati inagibili *post sisma*: proroga dell'esonero dal pagamento dell'imposta sui fabbricati dichiarati inagibili;
- pensionati residenti all'estero: limitatamente all'anno 2022 è ridotta al 37,5% l'IMU relativa ad una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso.

### RIFERIMENTI ►

- Delibere e regolamenti Comunali 2022
- D.L. 27 gennaio 2022, n. 4, conv. nella Legge 28 marzo 2022, n. 25
- Legge 20 dicembre 2021, n. 234
- D.L. 21 ottobre 2021, n. 146, conv. nella Legge 17 dicembre 2021, n. 215
- Legge 27 dicembre 2019, n. 160

### SOGGETTI INTERESSATI ►

Devono versare l'IMU:

- i proprietari di prima casa di lusso (ovvero quella classificata nelle categorie catastali A/1, A/9 e A/, case signorili, ville e castelli);
- i proprietari di seconde case;
- i proprietari di immobili diversi dall'abitazione principale (come capannoni, negozi, alberghi, uffici, aree edificabili e terreni agricoli).

### PROCEDURE ►

Per il calcolo dell'IMU 2022 bisogna partire dalla rendita catastale e seguire i seguenti passaggi:

- rivalutare la rendita del 5%;
- moltiplicare la rendita rivalutata per il coefficiente di ogni immobile per cui si effettuano i versamenti;
- applicare al risultato così ottenuto le aliquote deliberate da ogni singolo Comune.

### VERSAMENTO ►

Il versamento dell'imposta dovuta per il corrente anno può essere effettuato tramite:

- il Modello unificato F24 che è esente da commissioni per l'operazione di versamento;
- l'apposito bollettino postale (da richiedere presso gli Uffici postali);
- altre modalità di versamento che verranno eventualmente messe a disposizione.

### SCADE ►

- acconto entro il 16 giugno 2022;
- saldo entro il 16 dicembre 2022.

**ADEMPIMENTO ►**

La Legge di bilancio 2020 ha accorpato IMU e TASI. La nuova IMU si applica in tutti i Comuni, tranne in Friuli-Venezia Giulia e nelle Province autonome di Trento e di Bolzano, che mantengono l'autonomia impositiva.

L'IMU deve essere pagata dai possessori degli immobili, aree fabbricabili e terreni, escluse le abitazioni principali non di lusso, cioè quelle accatastate in categorie diverse da A/1, A/8 e A/9. Dal 2020, nel caso dell'ex coniuge l'assimilazione ad abitazione principale è legata all'affidamento dei figli e non è confermata l'assimilazione per i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE (Anagrafe degli italiani residenti all'estero).

**NOVITÀ ►**

Tre sono le novità importanti che riguardano le esenzioni e le agevolazioni IMU per l'anno 2022:

- 1) coniugi con residenza diversa** (art. 5-decies Decreto fiscale);
- 2) fabbricati inagibili post sisma** (art. 22-bis Decreto Sostegni ter);
- 3) pensionati** residenti all'estero (art. 1, 743 comma, Legge bilancio 2022).

La legge di conversione n. 125/2021 al Decreto fiscale n. 146/2021 ha messo fine alla controversa questione relativa all'esenzione IMU per l'abitazione principale e relative pertinenze, che ha dato origine a un copioso contenzioso. Il nuovo art. 5-decies, infatti, stabilisce che, se i componenti del nucleo familiare risiedono in case diverse, l'esclusione dall'assoggettamento al tributo è applicabile soltanto a una di esse, a scelta degli stessi membri del nucleo familiare. Ciò anche nel caso in cui gli immobili siano ubicati in comuni diversi.

Sul fronte dei fabbricati dichiarati inagibili a causa del sisma del 2012 che ha colpito le Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto, l'art. 22-bis del D.L. n. 5/2022 convertito nella Legge n. 234/2022 ha prorogato fino al 31 dicembre 2022 l'esenzione IMU. Anche nei comuni di Casamicciola Terme, Forio e Lacco Ameno sull'isola di Ischia, il pagamento dell'IMU resta sospeso fino al 2023 per i possessori di immobili danneggiati dal terremoto del 21 agosto 2017.

Infine, per i pensionati residenti all'estero è stata prevista dall'art. 1, comma 734, della Legge n. 234/2021, la riduzione dell'IMU 2022 dal 50% **al 37.5%**.

**SOGGETTI  
INTERESSATI ►**

Sono tenuti a versare l'IMU:

- i proprietari di prima casa di lusso (ovvero quella classificata nelle categorie catastali A/1, A/9 e A/, case signorili, ville e castelli);
- i proprietari di seconde case;
- i proprietari di immobili diversi dall'abitazione principale (come capannoni, negozi, alberghi, uffici, aree edificabili e terreni agricoli).

Deve pagare il proprietario dell'immobile, il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice, il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali o il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

**PROCEDURE ►**

Per il **calcolo IMU**, abbiamo bisogno della **rendita catastale**, che si può recuperare attraverso una visura catastale dal sito dell'Agenzia delle entrate o in alcuni comuni direttamente *on line*.

**Compila**

**Guida consultazioni catastali all'Agenzia delle entrate**

**Digitare correttamente le lettere di controllo.**  
**Selezione Ufficio provinciale**

Ufficio provinciale di: ALESSANDRIA Territorio

Inserisci nel campo "Codice di sicurezza" i caratteri che vedi o che senti.

audio  
altra immagine  
altro audio

Codice di sicurezza: matoteze

accedi

**scegli la Provincia**

**inserisci il codice**

**Calcola**

Ora passiamo al calcolo vero e proprio:

- **rendita catastale** + 5%, il risultato ottenuto **va moltiplicato** per un coefficiente a seconda del tipo di immobile (si veda il seguente Schema di sintesi);
- con le operazioni appena descritte, avremo ottenuto la base imponibile alla quale va aggiunta **l'aliquota**, che viene stabilita dal Comune di appartenenza dell'immobile;
- alla fine di queste operazioni, se l'immobile è adibito a prima casa appartiene alla categoria catastale A1, A8 e A9 (case di lusso come ville, castelli, case signorili, escluse le villette di categoria A7), va applicata la **detrazione**, che ha un valore base di **200 euro** e che ogni comune ha facoltà di aumentare.

**SCHEMA DI SINTESI**

| Categoria catastale          | Coefficiente | Tipologia di immobile   |
|------------------------------|--------------|---|
| Da A/1 a A/11 (escluso A/10) | 160          | Abitazioni di tipo: signorile, ville, castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici, alloggi tipici dei luoghi.   |
| A10                          | 80           | Uffici o studi privati.   |
| Da B1 a B8                   | 140          | Collegi e convitti, case di cura e ospedali non a scopo di lucro, prigioni e riformatori, Uffici pubblici, scuole e laboratori, biblioteche, musei, gallerie, accademie, circoli. |
| C/1                          | 55           | Negozi e botteghe.  |
| C/2, C/6, C7                 | 160          | Magazzini e locali di deposito, stalle, scuderie, tettoie.  |
| C/3, C/4, C/5                | 140          | Laboratori per arti e mestieri, fabbricati e locali per esercizi sportivi non a scopo di lucro, stabilimenti balneari.  |
| Da D/1 a D/10 (escluso D/5)  | 65           | Opifici, alberghi e pensioni, teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili, case di cura ed ospedali, fabbricati e locali per esercizi sportivi.                |

**ESEMPIO**

Facciamo ora un esempio pratico con una rendita catastale di 1000 euro e un'aliquota del 10,6 per mille.

- **600 euro + 5% = 630 euro** (per semplicità di calcolo potete fare anche  $1000 \times 1,05$ )
  - **630 euro x 160 = 100.800** (abbiamo applicato coefficiente per abitazione = 160)
  - **100.800** diviso 1000 per 10,6 = **1068,48 euro** (abbiamo applicato aliquota del 10,6 per mille)
- La nostra IMU, se ad esempio è di **1068,48 euro**, andrà pagata metà entro il 16 giugno = **534,24 euro** e l'altra metà di **534,24 euro** entro il 16 dicembre.

**SCHEMA DI SINTESI****Regolamenti e aliquote: ricerca - Dipartimento delle Finanze**  
<https://www.finanze.gov.it>

Per effettuare una ricerca digitare il Comune.  
Se non si conosce il Comune, selezionare la Regione.

Ricerca per comune

Comune \*:

\* per inserire una vocale accentata digitare la vocale seguita da apostrofo es: ala' dei sardi invece di alà dei sardi.

Ricerca per regione

- Abruzzo
- Basilicata
- Calabria
- Campania
- Emilia Romagna
- Friuli Venezia Giulia
- Lazio
- Liguria
- Lombardia
- Marche
- Molise
- Piemonte
- Puglia
- Sardegna
- Sicilia
- Toscana
- Trentino Alto Adige
- Umbria
- Valle d'Aosta
- Veneto

**Attenzione**

Solo per i soggetti definiti dall'art. 1, comma 759, lett. g), Legge n. 160/2019 (c.d. Enti non commerciali) il versamento dell'imposta dovuta è effettuato in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno in corso, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, entro il 16 giugno dell'anno successivo.

**VERSAMENTO ►**

Il versamento dell'imposta dovuta per il corrente anno può essere effettuato:

- utilizzando il **Modello unificato F24** che è esente da commissioni per l'operazione di versamento;
- utilizzando l'apposito **bollettino postale** (da richiedere presso gli Uffici postali);
- utilizzando **altre modalità di versamento** che verranno eventualmente messe a disposizione;

Il Mod. F24 ordinario (non quello semplificato) consente la compensazione tra debiti e crediti relativamente alle voci in esso riportate.

Nel Mod. F24 va inserito il **Codice Comune di appartenenza** e i **codici tributo**.



### Compila

| <b>I codici tributo</b>  |
|--|
| – <b>3912</b> : IMU abitazione principale (solo per versamenti relativi a categorie catastali A/1-A/8-A/9 e relative pertinenze);  |
| – <b>3913</b> : IMU fabbricati rurali ad uso strumentale (solo fabbricati iscritti in categoria D/10 o provvisti di apposita annotazione di ruralità);   |
| – <b>3914</b> : IMU terreni agricoli;  |
| – <b>3916</b> : IMU aree fabbricabili;   |
| – <b>3918</b> : IMU altri fabbricati (escluse categorie catastali D);  |
| – <b>3925</b> : IMU immobili gruppo catastale D (produttivi, esclusi D/10 e beni merce appartenenti al gruppo catastale D) quota Stato aliquota fino al 7,6 per mille;   |
| – <b>3930</b> : IMU immobili gruppo catastale D (produttivi, esclusi D/10 e beni merce appartenenti al gruppo catastale D) quota Comune aliquota eccedente il 7,6 per mille;   |
| – <b>3939</b> : IMU fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita purché non locati (sono compresi anche i fabbricati che appartengono al gruppo catastale D e rientrano nella definizione di bene merce). |

### SCADE ►

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

- la **prima rata** va versata entro il **16 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.

Nel caso la scadenza di versamento cada in un giorno **prefestivo** o **festivo**, la data di scadenza è da intendersi prorogata al **primo giorno lavorativo successivo**.

Resta in ogni caso nelle facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno dell'anno in corso.