

CIRCOLARE SETTIMANALE - COMISAG Informa

Montichiari, 26 maggio 2023

ENTRO IL 16 GIUGNO 2023 IL VERSAMENTO DELL'ACCONTO IMU 2023

Entro il **prossimo 16 giugno 2023** deve essere versata la prima o unica rata dell'IMU relativa al periodo d'imposta 2023.

L'art. 1, comma 762, Legge n. 160/2019, prevede che il versamento dell'IMU possa essere effettuato in **due rate**:

- **la prima, in scadenza il 16 giugno di ogni anno**, pari al 50% dell'imposta dovuta nell'anno precedente (applicando le aliquote e le detrazioni previste per l'anno precedente);
- **la seconda, in scadenza il 16 dicembre di ogni anno**, pari all'imposta effettivamente dovuta nell'anno di riferimento, al netto di quanto già versato con la prima rata, applicando le aliquote deliberate dal Comune.

Le aliquote eventualmente deliberate dai Comuni devono essere pubblicate sul sito *Internet* del Ministero dell'Economia e delle Finanze entro il 28 ottobre dell'anno di riferimento.

Entro il prossimo 16 giugno 2023, pertanto, deve essere versata la prima rata IMU 2023. È comunque possibile scegliere di effettuare il versamento dell'imposta dovuta in un'unica soluzione annuale, entro il 16 giugno dell'anno di riferimento. In tal caso, non è richiesto alcun versamento a titolo di saldo (sempre che le aliquote 2023 non vengano modificate successivamente alla scadenza di versamento della prima rata, oppure in caso di successiva variazione degli immobili posseduti, anche in relazione al valore, alla quota di possesso, all'utilizzo e alla classificazione).

Il versamento non deve essere effettuato qualora l'imposta complessivamente dovuta per tutti gli immobili situati nello stesso Comune risulti inferiore alla **soglia di 12 euro**. Occorre, tuttavia, considerare che **i singoli Comuni possono individuare un diverso importo minimo al di sotto del quale il versamento dell'IMU non deve essere effettuato**.

In generale, i soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario dell'immobile o il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie.

Tra i soggetti passivi IMU, inoltre, rientrano l'utilizzatore di immobili detenuti in locazione finanziaria (anche da costruire o in corso di costruzione), il concessionario di aree demaniali in regime di concessione, nonché il genitore assegnatario dell'ex casa familiare a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, anche se non titolare, neppure pro quota, di diritti di proprietà.

AREA FISCALE

In presenza di più soggetti passivi in relazione ad un medesimo immobile, ciascuno di essi è titolare di un'autonoma obbligazione e deve tener conto delle relative condizioni soggettive ed oggettive.

Sono assoggettati all'IMU i fabbricati, le aree fabbricabili, i terreni agricoli e i fabbricati rurali ad uso strumentale.

La base imponibile IMU è, tuttavia, ridotta del 50% per:

- **i fabbricati vincolati per motivi di interesse storico o artistico** ai sensi dell'art. 10, D.Lgs. n. 42/2004;
- **i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati (limitatamente al periodo dell'anno nel quale sussistono tali condizioni);
- **le unità immobiliari concesse in comodato a parenti** di primo grado (padre o figlio) qualora ricorrano determinate condizioni.

Dal 2021, inoltre, l'imposta è ridotta al 50% per le unità abitative possedute da pensionati residenti all'estero (purché gli immobili non siano locati o concessi in comodato).

Esenzioni a regime

L'IMU non è dovuta sull'abitazione principale dei contribuenti. Tuttavia, restano comunque assoggettate all'imposta le abitazioni principali e relative pertinenze accatastate nelle categorie catastali:

- A/1, ossia abitazioni di tipo signorile;
- A/8, ossia abitazioni in ville;
- A/9, ossia castelli, palazzi di eminente pregio artistico o storico.

Su tali immobili l'imposta è dovuta con applicazione dell'aliquota ridotta (0,5%) ed è possibile applicare la detrazione di 200 euro (i Comuni, tuttavia, possono incrementare l'aliquota fino allo 0,6%, oppure diminuirla fino al totale azzeramento).

Nella definizione di "abitazione principale" rientra l'immobile in cui il proprietario e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. A seguito delle novità apportate dall'art. 5-*decies*, D.L. n. 146/2021, **qualora il nucleo familiare abbia la dimora abituale e la residenza in immobili diversi, ubicati nello stesso Comune o in Comuni diversi, il trattamento IMU accordato all'abitazione principale e alle relative pertinenze è applicabile ad un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare.**

Si ricorda, inoltre, che con la Sentenza n. 209 del 13 ottobre 2022, la Corte costituzionale ha stabilito che ciascun possessore di immobili ha diritto all'esenzione dal tributo, **a condizione che abbia residenza anagrafica e dimora abituale nell'immobile**, e a prescindere dalla residenza e dalla

AREA FISCALE

dimora del coniuge o del convivente. Di conseguenza, nell'ipotesi di coniugi che risiedono e dimorano abitualmente in immobili diversi, di cui ciascuno è proprietario, è possibile fruire dell'esenzione per la propria abitazione principale, a prescindere dalla residenza e dimora abituale degli altri componenti il nucleo familiare.

L'esenzione accordata all'abitazione principale è riconosciuta anche ai seguenti immobili, assimilati alla prima casa:

- casa familiare assegnata con provvedimento del Giudice, a prescindere dalla proprietà in capo ai genitori o ad altri soggetti e dai requisiti della residenza e della dimora dell'assegnatario;
- unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, aventi le caratteristiche per poter essere assimilati all'abitazione principale;
- un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze Armate, alle Forze di Polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di Polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, D.Lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

L'esenzione dall'IMU è poi accordata ai terreni agricoli:

- **posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali** di cui all'art. 1, D.Lgs. n. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola (comprese le società agricole), indipendentemente dalla loro ubicazione;
- **ubicati nei Comuni delle isole minori** di cui all'Allegato A, Legge n. 448/2001;
- **a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale** a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
- **ricadenti in aree montane o di collina delimitate** ai sensi dell'art. 15, Legge n. 984/1977 (sulla base dei criteri dettati dalla C.M. n. 9 del 14 giugno 1993).

Sul punto si ricorda che l'art. 78-bis, D.L. n. 104/2020, ha stabilito, con effetto retroattivo peraltro, che tale esenzione IMU si applichi anche per i:

AREA FISCALE

- soci di società di persone, esercenti attività agricola e in possesso della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale;
- pensionati coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali che continuano a svolgere l'attività agricola e mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola.
- familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, appartenenti al medesimo nucleo familiare e iscritti nella gestione previdenziale e assistenziale agricola come coltivatori diretti.

Ai fini dell'imposta, le aree fabbricabili coltivate e condotte da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali sono considerate terreni agricoli. Secondo costante giurisprudenza della Corte di Cassazione, tale *fictio iuris* trova applicazione anche a favore dei comproprietari delle aree fabbricabili coltivate e condotte da coltivatori diretti e IAP.