



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **GUIDA ALL'IMU 2024: CALCOLO, PAGAMENTO E AGEVOLAZIONI**

*Publicato il 3 Giugno 2024 di Sabatino Pizzano*



L'Imposta Municipale Unica (IMU) rappresenta un obbligo fiscale cruciale per i proprietari immobiliari in Italia. Questa tassa, applicata sul possesso di immobili come fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, richiede una comprensione approfondita delle regole e delle modalità di calcolo e pagamento. In questa guida dettagliata, esploreremo ogni aspetto dell'IMU 2024, fornendo una panoramica completa di come calcolare l'importo dovuto, rispettare le scadenze per il versamento, beneficiare delle esenzioni e delle agevolazioni previste dalla legge. Affronteremo anche questioni fondamentali come la definizione di "abitazione principale" e le regole specifiche per le pertinenze e le diverse tipologie di immobili. Preparatevi a immergervi in un'analisi approfondita di questa imposta, con esempi pratici e una sezione di domande e risposte per chiarire eventuali dubbi. L'obiettivo di questa guida è fornire una comprensione completa dell'IMU 2024, consentendovi di gestire con sicurezza gli obblighi fiscali legati al possesso di immobili.

## Cos'è l'IMU?

L'Imposta Municipale Unica (IMU) è una tassa che grava sul possesso di immobili come fabbricati (escluse le abitazioni principali di alcune categorie catastali), aree fabbricabili e terreni agricoli. Questa imposta, introdotta nel 2012 e successivamente ridisciplinata dalla legge di Bilancio 2020, rappresenta un'importante fonte di entrata per i comuni italiani.

L'IMU si applica in tutti i comuni del territorio nazionale, con alcune eccezioni per la regione Friuli-Venezia Giulia e le province autonome di Trento e di Bolzano, dove vigono regimi impositivi specifici come l'IMIS, l'ILIA e l'IMI.

## Cosa significa "abitazione principale"?

Per comprendere appieno l'applicazione dell'IMU, è fondamentale capire cosa si intende per "abitazione principale". Secondo la legge, l'abitazione principale è l'unità immobiliare nella quale il possessore (proprietario o titolare di un diritto reale) e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Tuttavia, a seguito di una sentenza della Corte Costituzionale nel 2022, la definizione di abitazione principale è stata parzialmente modificata. Ora, per essere considerata abitazione principale, è sufficiente che il possessore dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'immobile, indipendentemente dalla situazione dei componenti del nucleo familiare.

Questa modifica apre la possibilità di applicare le agevolazioni per l'abitazione principale anche in caso di coniugi con residenze separate, a condizione che entrambi dimorino abitualmente e risiedano anagraficamente in immobili diversi. Ad esempio, se i coniugi hanno stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in due immobili diversi, situati nello stesso comune o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale potranno essere applicate a entrambi gli immobili, a meno che non sia accertato, attraverso adeguati controlli a cura dei Comuni, che i coniugi abbiano la stessa dimora abituale (e quindi principale), nel qual caso l'esenzione spetterà una sola volta.

Inoltre, è importante notare che la locazione parziale dell'abitazione principale, nella quale il possessore dimori abitualmente e risieda anagraficamente, non fa perdere le agevolazioni fiscali.

## Quali altri immobili sono classificabili come abitazione principale?

Oltre all'abitazione principale del possessore, sono considerati come tali anche:

- Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.
- Le abitazioni delle cooperative edilizie destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza

anagrafica.

- Gli alloggi sociali, come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, che rispettano i requisiti di residenza anagrafica e dimora abituale da parte dell'assegnatario. In caso di alloggio liberato e in attesa di riassegnazione, l'esenzione può valere anche per il tempo occorrente per le operazioni amministrative e tecniche necessarie a detta riassegnazione. L'individuazione di questo periodo temporale è rimessa alla valutazione dell'ente locale nell'esercizio della propria potestà regolamentare, ma indicativamente potrebbe essere considerato congruo un periodo di quattro/sei mesi (come indicato nella risoluzione n. 2/DF del 20 marzo 2023).
- La casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli con diritto di abitazione.
- Un solo immobile posseduto e non concesso in locazione dal personale delle Forze Armate, di Polizia e equiparate.

Inoltre, i comuni hanno la facoltà di assimilare ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'immobile non sia locato.

## Cosa si intende per area fabbricabile?

Per area fabbricabile si intende un'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi del comune, oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti per l'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

È importante notare che, ai fini dell'IMU, non sono considerate fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

## Come si applica l'IMU alle pertinenze?

Le agevolazioni previste per l'abitazione principale si applicano anche alle pertinenze di categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o imbarcazioni) e C/7 (tettoie chiuse o aperte, lavatoi pubblici coperti, posti auto su aree private coperte o su piani "pilotis"), nella misura massima di un'unità per ciascuna di tali categorie.

Ad esempio, se l'abitazione principale dispone di due locali pertinenziali accatastati entrambi come C/6 (box per auto), uno dei due locali non potrà beneficiare dell'esclusione da IMU.

È importante sottolineare che le aree pertinenziali possono essere considerate pertinenze, e quindi ricomprese nel valore del fabbricato, solo nel caso in cui risultino accatastate unitariamente al fabbricato mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura". In caso contrario, l'area sarà considerata edificabile e soggetta autonomamente a imposizione IMU.

## Chi deve pagare l'IMU?

L'obbligo di pagamento dell'IMU ricade sui seguenti soggetti:

- Il proprietario o il titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sull'immobile.
- Il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali.
- Il locatario, in caso di leasing, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, anche per gli immobili da

costruire o in corso di costruzione.

- Il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento a un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria, e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi e oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

## Quale è la base imponibile dell'IMU?

La base imponibile dell'IMU, ovvero il valore su cui applicare l'aliquota prevista, varia a seconda della tipologia di immobile:

a) Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile è determinata applicando alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

b) Per le aree edificabili, la base imponibile è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

c) Per i terreni agricoli, la base imponibile è data dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% e moltiplicato per un coefficiente determinato annualmente con apposito decreto ministeriale (per il 2022 il coefficiente è stato fissato a 135).

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di approvazione del Piano di Recupero, la base imponibile è costituita dal valore dell'area edificabile, da determinare con i criteri di cui alla precedente lettera b).

È importante tenere presente che la rendita catastale o il reddito dominicale possono subire revisioni, pertanto la base imponibile può variare di anno in anno.

## Casi particolari per la determinazione della base imponibile

Esistono alcune situazioni particolari in cui la base imponibile IMU viene determinata in modo specifico:

- Immobili di interesse storico/artistico: per i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali A/9 e A/11, non iscritti in catasto, la base imponibile è determinata applicando alla superficie dell'immobile le rendite presuntive di cui al comma 4 dell'articolo 5 del D.Lgs. n. 504/1992, determinate con decreto ministeriale.
- Fabbricati in corso di costruzione/ristrutturazione: per i fabbricati in corso di costruzione, demolizione o ristrutturazione, fino

alla data di ultimazione dei lavori o del rilascio del certificato di agibilità, si considera come base imponibile il solo valore dell'area edificabile.

- Fabbricati oggetto di demolizione: se un fabbricato è stato oggetto di demolizione, l'IMU è dovuta fino al momento della demolizione, calcolata sulla rendita riferita allo stesso fabbricato.
- Interventi edilizi: nel caso di interventi di recupero, come ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento conservativo, la base imponibile è costituita dal valore dell'area edificabile fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione, oppure fino al momento in cui il fabbricato diventa nuovamente idoneo all'utilizzo, anche ai fini dell'iscrizione in catasto.
- Esenzioni e agevolazioni

L'IMU prevede diverse esenzioni e agevolazioni, tra cui:

#### 1. Esenzioni:

- Abitazioni principali (escluse le categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze (una per categoria C/2, C/6 e C/7)
- Terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli (con alcune eccezioni)
- Immobili posseduti dagli enti non commerciali utilizzati per finalità non commerciali

#### 2. Agevolazioni:

- Riduzione del 50% della base imponibile per le unità immobiliari concesse in comodato d'uso gratuito a parenti in linea retta di primo grado (genitori/figli), con possibilità di estensione ai parenti entro il secondo grado (nonni/nipoti) da parte dei comuni.
- Riduzione del 25% dell'aliquota deliberata dal comune per gli immobili locati a canone concordato.
- Aliquote agevolate per alcuni immobili, come gli immobili storici o inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati.

I comuni hanno inoltre la facoltà di introdurre ulteriori esenzioni e agevolazioni mediante l'approvazione di appositi regolamenti.

## Calcolo dell'IMU dovuta

Per calcolare l'importo dell'IMU dovuta, è necessario moltiplicare la base imponibile per l'aliquota deliberata dal comune di ubicazione dell'immobile. Le aliquote IMU possono variare da comune a comune, nel rispetto dei limiti massimi stabiliti dalla legge.

Nel caso di immobili posseduti da persone fisiche e utilizzati come abitazione principale, l'aliquota massima non può superare lo 0,6%. Per gli altri immobili, l'aliquota massima è pari all'1,06%.

I comuni possono inoltre prevedere un'aliquota ridotta per gli immobili locati a canone concordato, nel limite massimo dello 0,76%.

È importante verificare annualmente le aliquote deliberate dal proprio comune di residenza, in quanto possono variare di anno in anno.

## Scadenze e modalità di versamento

Il pagamento dell'IMU deve essere effettuato in due rate annuali, con le seguenti scadenze:

- Prima rata: 16 giugno
- Seconda rata: 16 dicembre

È possibile effettuare il versamento in un'unica soluzione annuale entro il 16 giugno.

Il versamento può essere eseguito tramite il modello F24 o attraverso l'apposito bollettino postale, indicando i codici tributo stabiliti

dall'Agenzia delle Entrate per il comune di ubicazione dell'immobile.

In caso di un solo immobile posseduto, il versamento può essere effettuato anche presso gli sportelli bancari, gli uffici postali o tramite i canali telematici delle banche e di Poste Italiane.

È importante rispettare le scadenze di pagamento, poiché in caso di ritardo sono previste sanzioni e interessi.

## Dichiarazione IMU

La dichiarazione IMU deve essere presentata annualmente entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificata una delle seguenti situazioni:

- Acquisto, cessione o modifica di un immobile
- Variazione della destinazione d'uso di un immobile
- Variazione della rendita catastale dell'immobile

La dichiarazione va presentata al Comune di ubicazione dell'immobile, utilizzando l'apposito modello ministeriale.

È importante tenere presente che la dichiarazione non deve essere presentata se non si sono verificate variazioni rispetto all'anno precedente.

## Sanzioni e ravvedimento operoso

In caso di omesso, insufficiente o tardivo versamento dell'IMU, sono previste sanzioni che variano in base al ritardo nel pagamento:

- Ritardo fino a 14 giorni: sanzione pari allo 0,1% dell'imposta non versata per ogni giorno di ritardo
- Ritardo da 15 a 90 giorni: sanzione pari all'1,5% dell'imposta non versata
- Ritardo oltre 90 giorni: sanzione pari all'1,67% dell'imposta non versata

È possibile regolarizzare la propria posizione tramite il "ravvedimento operoso", versando l'imposta dovuta, gli interessi legali e una sanzione ridotta, entro specifici termini di tempo.

---

## Domande e Risposte

### **D: Ho acquistato la prima casa nel 2023. Devo pagare l'IMU nel 2024?**

R: No, se l'immobile acquistato nel 2023 è destinato ad abitazione principale, non sarà soggetto al pagamento dell'IMU nel 2024, a condizione che sia di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9.

### **D: Possiedo un box auto e un magazzino, pertinenze dell'abitazione principale. Sono esentati dall'IMU?**

R: Sì, le pertinenze dell'abitazione principale sono esenti dall'IMU, ma solo nella misura massima di un'unità per ciascuna delle categorie catastali C/2 (magazzini), C/6 (box auto) e C/7 (tettoie). Se possiedi più di una pertinenza della stessa categoria, una di esse sarà soggetta al pagamento dell'IMU.

### **D: Dove posso trovare le aliquote IMU applicate dal mio Comune?**

R: Le aliquote IMU vengono deliberate annualmente da ciascun Comune. Puoi trovare le aliquote in vigore per il tuo Comune sul sito istituzionale o contattando direttamente l'ufficio tributi.

**D: Cosa succede se non pago l'IMU entro le scadenze?**

R: In caso di omesso, insufficiente o tardivo versamento dell'IMU, sono previste sanzioni che vanno dallo 0,1% per ogni giorno di ritardo fino a 14 giorni, all'1,67% per ritardi superiori a 90 giorni. È possibile regolarizzare la posizione tramite il ravvedimento operoso.

**D: Ho ristrutturato un immobile nel 2023. Come devo calcolare l'IMU per il 2024?**

R: Nel caso di interventi di recupero edilizio, fino alla data di ultimazione dei lavori o del rilascio del certificato di agibilità, la base imponibile è costituita dal valore dell'area edificabile. Successivamente, la base imponibile sarà data dalla rendita catastale rivalutata del fabbricato.

**D: Possiedo un terreno agricolo che non coltivo direttamente. Devo pagare l'IMU?**

R: Sì, se non sei un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola, il tuo terreno agricolo è soggetto all'IMU, con una base imponibile data dal reddito dominicale rivalutato.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA