N. protocollo: 84/2022

SALDO IMU 2022

In questo contributo si provvederà a ricordare le principali regole applicative Imu, partendo dalle scadenze e regole di versamento, per poi ricordare (sinteticamente) quali siano gli immobili interessati dal prelievo, le basi imponibili e le eventuali riduzioni.

Si coglie l'occasione per ricordare alla clientela dello Studio di fornire il più tempestivamente possibile tutti i dati riguardanti modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, etc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, etc.) degli immobili posseduti, onde agevolare il calcolo delle imposte.

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;
- l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a carico dell'acquirente nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Versamenti

L'Imu viene versata integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata una quota di imposta afferente i fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,86% (all'Erario va lo 0,76%, mentre e lo 0,10% al Comune, che comunque può incrementare l'aliquota fino a raggiungere l'1,06% complessivo).

L'acconto era dovuto sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente, mentre il conguaglio a saldo viene determinato sulla base delle aliquote deliberate per l'anno corrente, se pubblicate entro il termine del 28 ottobre (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote dell'anno precedente).

	Scadenza	Parametri di calcolo
Acconto 2022	**16 giugno 2022**	**Aliquote anno precedente**
Saldo 2022	**16 dicembre 2022**	**Aliquote anno in corso** (se pubblicate entro il 28 ottobre)

Era consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno: in tal caso si doveva da subito tenere conto delle aliquote deliberate per l'anno in corso. In tal caso, nulla sarà dovuto in occasione della scadenza del saldo.

Modalità di versamento

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo. Si riportano i codici tributo dell'Imu.

Codice tributo Imu	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D (incremento)	Comune

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

Le aliquote applicabili

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,86%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento sino al 1,06%, oppure ridurla sino all'azzeramento (ad eccezione dei fabbricati di categoria D, per i quali l'aliquota minima è pari alla quota erariale, ossia lo 0,76%).
Inoltre, vi è la possibilità di incrementare l'aliquota massima di un ulteriore 0,08% (portando quindi l'aliquota al 1,14%) solo per i Comuni che in passato avevano deliberato analogo incremento ai fini Tasi.

I soggetti passivi

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;

- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di *leasing* il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

Gli utilizzatori degli immobili (locatari, comodatari, etc.) non hanno alcun obbligo di versamento Imu in relazione a tali immobili.

Gli immobili interessati

L'Imu è dovuta in relazione agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune, con esclusione dell'abitazione principale (se l'immobile è diverso da A/1, A/8 e A/9) e delle relative pertinenze.
Per abitazione principale si intende l'unico fabbricato nel quale il contribuente ha stabilito la dimora e la residenza.

		Imu
Fabbricati	➡	Sì
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	➡	No (solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali	➡	Si
Aree fabbricabili	➡	Sì
Terreni agricoli	➡	Sì

⇨ *Fabbricati*

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili rivalutati), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (diverso da A/10) - C/2 – C/6 – C/7	**160**
B	**140**
C/3 – C/4 – C/5	**140**
A/10 e D/5	**80**
D (escluso D/5)	**65**
C/1	**55**

I fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, etc.) sono imponibili Imu applicando un'aliquota particolarmente ridotta pari allo 0,1% che il Comune può ridurre sino all'azzeramento.
È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili e inabitabili, nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10, D.Lgs. 42/2004.
I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, a partire dal 2022 sono esenti da imposta.
È possibile beneficiare della riduzione al 50% in relazione agli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il primo grado, con contratto registrato; tale agevolazione è comunque soggetta al rispetto di determinati vincoli.

⇨ *Terreni agricoli*

La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore di 135.
I terreni sono esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare n. 9/1993. Alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- terreni ubicati nelle cosiddette "*isole minori*" indicate nell'allegato A della L. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti;
- i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile sono del tutto esenti.
  1.

⇨ *Aree edificabili*

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.
Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno, saranno esentati da Imu come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.
In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

IMU E ABITAZIONE PRINCIPALE: IRRILEVANTE LA RESIDENZA DEL CONIUGE

La Corte Costituzionale con la sentenza 209 del 13 ottobre 2022 è intervenuta in tema di definizione di abitazione principale ai fini Imu rimuovendo, nel controllo del requisito anagrafico per il riconoscimento dell'esenzione, la necessità di verifica della dimora e della residenza dei familiari.

La definizione di abitazione principale

L'articolo 1, comma 741, lettera b), L. 160/2019 al primo periodo stabilisce quanto segue:

> *"per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente".*

Tale previsione, nella versione vigente sino al 2021, prevedeva però una specificazione che vincolava l'applicazione dell'agevolazione nel caso in cui il contribuente e il coniuge presentavano dimore e/o residenze divergenti.
Dopo una disputa giurisprudenziale riguardante l'applicazione della disposizione, era intervenuto il decreto fiscale (articolo 5-*decies*, D.L. 146/2021 introdotto in sede di conversione) che aveva innovato, con decorrenza dal 2022, la disciplina portando una nuova definizione di abitazione principale:

> *"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 ultima disposizione è stata oggetto di intervento da parte della citata sentenza della Corte Costituzionale: tale parte è infatti stata eliminata.
Si badi bene che questo non significa che ogni famiglia ha diritto a fruire automaticamente dell'esenzione per più immobili; al contrario, il significato di tale eliminazione porta al riconoscimento dell'esenzione per abitazione principale al contribuente che possiede l'immobile, senza che questo sia
subordinato alla verifica della residenza del coniuge.

Esempio 1

Marito risiede e dimora nell'immobile A al 100% di sua proprietà, mentre la moglie dimora e risiede nell'immobile B al 100% di sua proprietà.
Entrambi gli immobili risultano esenti.

Esempio 2

Marito risiede e dimora nell'immobile A, mentre la moglie dimora e risiede nell'immobile B ed entrambi gli immobili sono al 50%.
Marito esenta il suo 50% dell'immobile A e la moglie esenta il suo 50% dell'immobile B, mentre le rimanenti quote sono tassabili.

Esempio 3

Marito risiede e dimora nell'immobile A, mentre la moglie dimora e risiede nell'immobile B ed entrambi gli immobili sono di proprietà del marito al 100%.
Marito esenta l'immobile A mentre tassa integralmente l'immobile B.

Esempio 4

Marito risiede e dimora nell'immobile A, mentre la moglie dimora e risiede nell'immobile B.
Moglie è proprietaria a 100% dell'immobile A mentre il marito è proprietario al 100% dell'immobile B (proprietà "*incrociate*").
Entrambi gli immobili sono tassati ordinariamente.

Il rimborso

La declaratoria di incostituzionalità non riguarda solo la norma vigente (quindi le modalità di calcolo dell'imposta futura, già a partire dalla prossima scadenza del saldo di dicembre 2022) ma ha interessato anche la norma previgente, aprendo la strada alla possibilità di presentare istanza di rimborso per quanto versato in passato in relazione agli immobili oggi esentati.

La norma di riferimento per la gestione dei rimborsi in ambito di tributi locali è l'articolo 1, comma 164, L. 296/2006 (applicabile in forza del rinvio contenuto nella L. 160/2019); tale disposizione stabilisce che:

> "*Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di 5 anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza*".

Il contribuente per presentare istanza di rimborso (su carta libera, anche se è bene verificare se il Comune prevedere uno specifico modello in quanto questo certamente agevola e velocizza l'istruttoria della pratica) deve dimostrare gli elementi che giustificano l'applicazione dell'esenzione, quindi oltre alla residenza,

soprattutto va dimostrata la dimora abituale nell'immobile; su tale elemento non ci sono regole specifiche e quindi vale ogni mezzo di prova ragionevole.

Si considerino, ad esempio, le utenze intestate al contribuente relative all'immobile da cui risultano consumi costanti, il medico designato risulta nella zona di tale immobile, la corrispondenza è stata recapitata all'indirizzo dell'immobile, i figli sono iscritti a scuola nei pressi dell'immobile, iscrizione a circoli, palestre o biblioteche; non tutti questi elementi devono necessariamente essere presenti, ma certo più se ne portano a sostegno, più facilmente si potrà ottenere ragione.

L'aspetto centrale risulta essere quello legato al termine per la proposizione dell'istanza di rimborso: i contribuenti hanno diritto ad ottenere la restituzione delle imposte indebitamente versate nei 5 anni precedenti la data di presentazione dell'istanza al comune (quindi, se l'istanza fosse presentata prima del 16 dicembre 2022, sarebbe possibile ottenere la restituzione di quanto versato a partire dalla rata di saldo 2017).

Con riferimento alle annualità per le quali il contribuente abbia subito una contestazione (ossia non aveva versato l'imposta ed è quindi stato raggiungo da un avviso di accertamento) occorrerà distinguere:

- per gli atti che sono divenuti definitivi (per atti non impugnati ovvero per pronunce sfavorevoli passate in giudicato) non vi sarà possibilità di sgravio per contribuente;
- per gli atti non ancora definitivi perché il giudizio risulta pendente sarà possibile richiedere al giudice la vittoria della lite a seguito dell'intervento della Corte Costituzionale che ha modificato alla radice la disposizione, ovvero si potrà chiedere la cessazione della materia del contendere se il comune, nel frattempo, dovesse aver proceduto all'annullamento dell'atto in autotutela). Per tali contenziosi, vista l'interpretazione altalenante della disposizione, pare logico sarà comunque disposta la compensazione delle spese di giudizio.