

---

# Saldo IMU 2021: versamento in scadenza al 16 dicembre 2021

---

di [Celeste Vivenzi](#)

Publicato il 6 Dicembre 2021

Come noto il **16 dicembre 2021** scade il termine per versare il **saldo IMU** e anche per il **periodo d'imposta 2021** trovano applicazione, ai fini del calcolo, alcune **deroghe COVID-19** che consentono di evitare il versamento dell'imposta.

Con il presente contributo si coglie l'occasione per fissare i **punti fondamentali** della **normativa** in vigore onde procedere al calcolo del tributo.

In materia di **Imu 2021** il MEF - Dipartimento delle Finanze ha ribadito che per il calcolo della seconda rata devono essere utilizzate le **aliquote 2021** se le relative delibere comunali sono state pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze entro il **28 ottobre 2021** (**in caso di mancata pubblicazione entro la suddetta data il calcolo dovrà essere eseguito con le aliquote del 2020**).

Si ricorda che dall'anno 2020, in sostituzione dell'abrogata maggiorazione TASI, i Comuni hanno potuto aumentare l'aliquota massima dell'1,06 sino all'1,14% (**maggiorazione IMU che può arrivare sino allo 0,08%**).

Per gli anni successivi al 2020 i comuni possono solo ridurre la maggiorazione dello 0,08 per cento della Legge di Bilancio 2020, con espressa deliberazione consiliare.

## Calcolo IMU 2021: analisi delle regole principali

La **Legge n. 14-2013** in materia di IMU ha stabilito quanto segue:



a. **Abolizione definitiva dell'IMU per l'abitazione principale e le relative pertinenze (escluse categorie A/1, A/8 e A/9).**

L'esenzione si applica nel limite di una pertinenza per ciascuna categoria catastale (**C2, C6, C7**) anche se accatastate unitamente all'abitazione (per le abitazioni **A1, A8 e A9** continua a trovare applicazione la **detrazione di euro 200** prevista per l'abitazione principale che potrà anche essere aumentata dai regolamenti Comunali).

*Nota: non è assimilata all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.*

*Ai fini dell'esenzione della pertinenza si rammenta che la stessa deve essere accatastata unitariamente al fabbricato o unità immobiliare urbana (immobile principale) e pertanto, ove l'area non sia accatastata assieme al fabbricato, non è possibile beneficiare del regime fiscale IMU previsto per il bene principale.*

b. **Soggetti passivi d'imposta**

Si specifica che i soggetti passivi dell'IMU sono, in via generale, il proprietario dell'immobile, il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie (non il **nudo proprietario**); sono inoltre soggetti passivi anche il locatario (**utilizzatore**) per gli immobili detenuti in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione) e il concessionario di aree demaniali in regime di concessione ovvero il genitore assegnatario dell'ex casa familiare disposta 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.

**c. Assimilazione ad abitazione principale**

Nei casi in cui l'immobile venga assimilato all'abitazione principale vige l'esenzione in materia di IMU ovvero l'applicazione dell'aliquota ridotta e della relativa detrazione per le abitazioni di lusso (**A1, A8 e A9**).

**d. Deroghe al possesso**

In deroga al principio che collega il **possesso dell'immobile** all'obbligo di pagamento dell'IMU in alcuni casi vige il criterio della detenzione ovvero:

1. **immobili in leasing**: per gli immobili concessi in leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore a decorrere dalla data della stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso;
2. **coniuge separato assegnatario della casa coniugale**: l'assegnazione all'ex coniuge della casa disposta da un provvedimento giudiziale di separazione legale o divorzio è effettuata a titolo di **diritto di abitazione** (nel caso di specie il marito che possiede il 100 % della casa familiare che viene assegnata dal giudice alla moglie non deve pagare l'IMU in quanto il soggetto passivo dell'imposta è la moglie (**pur in assenza di un diritto reale di proprietà**));
3. **aree demaniali**: nel caso di concessione di aree demaniali il soggetto passivo è il concessionario (**ad esempio deve pagare l'IMU il conduttore di uno stabilimento balneare di proprietà del Comune**).

**e. Esenzioni IMU**

Sono esenti dall'Imu i seguenti Immobili/Terreni:

- a. gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b. fabbricati destinati ad usi culturali (musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico);

- c. fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione; i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati nel Trattato lateranense e i Fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle Organizzazioni internazionali;
- d. i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (immobili merce), fintanto che permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati; l'art. 2 del DL 102/2013 prevede che per fruire dell'esenzione è necessario presentare la dichiarazione IMU;
- e. fabbricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi, ecc.), ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani, sulla base dell'elenco ISTAT (sono invece soggetti ad Imu i fabbricati rurali adibiti ad uso abitativo).

**f. Imu Terreni ed aree fabbricabili**

Sono soggette ad IMU le aree fabbricabili mentre in materia di Terreni occorre fare riferimento ai criteri indicati nella **Circolare Ministeriale n. 9-1993** che individua i Comuni montani o collinari in cui opera l'esenzione IMU ( nel caso di specie l'esenzione è valida per tutti i terreni agricoli a prescindere dalla qualifica del possessore in presenza di Comune senza annotazione ovvero in caso di annotazione **parzialmente delimitato** occorre rivolgersi agli uffici Comunali competenti). Si rammenta che gli orti coltivati o anche incolti adibiti ad attività diverse da quelle agricole sono assoggettati ad IMU con le modalità "*ordinarie*" previste per i terreni (**opera l'esenzione IMU se ricadenti nei Comuni di cui sopra**).

Da rammentare che i terreni agricoli (anche non coltivati) posseduti e condotti da **coltivatori diretti/IAP iscritti alla previdenza agricola** sono sempre esenti e che sono esenti da Imu anche i terreni agricoli condotti da coadiuvanti dei coltivatori diretti (**comprese le società agricole di cui all'art. 1 comma 3 del DLgs. 99/2004**).

Sono inoltre esenti da IMU i terreni agricoli (anche non coltivati) che sono ubicati nei **Comuni delle isole minori** (Tremi, Pantelleria, Pelagie, Egadi, Eolie, Susicane, del Nord Sardegna, Partenopee, Ponziane, Toscane e del Mar Ligure).

**g. Imu Enti non commerciali**

Gli immobili degli Enti non commerciali utilizzati ai soli fini **non commerciali** sono esenti da IMU ma in caso di **attività mista** (commerciale e non) l'Imu si applica alla parte di Immobile adibita ad attività commerciale (in proporzione all'utilizzazione).

L'Ente non commerciale per poter fruire dell'esenzione deve presentare apposita dichiarazione **IMU in via telematica entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio (**detta dichiarazione ha valore anche per gli anni successivi fatte salve eventuali variazioni**).

Si specifica che per assolvere l'obbligo di cui sopra (che riguarda anche le Parrocchie) vanno dichiarate tutte le tipologie di immobili ovvero **immobili esenti e immobili esenti e non esenti**. Si rammenta che i soggetti non profit devono versare l'Imu in tre rate, delle quali due, alle scadenze ordinarie (pari al 50% dell'imposta dovuta l'anno precedente) e la terza entro il 16 giugno dell'anno successivo a conguaglio (**il saldo 2021 deve pertanto essere versato entro il 16 giugno 2022**).

#### h. **Fabbricati di categorie D**

Per i fabbricati di categoria "D" iscritti in catasto la base imponibile IMU è determinata applicando alla rendita catastale Rivalutata del 5% il seguente moltiplicatore:

- **categoria D/5 moltiplicatore 80;**
- **altri immobili categoria D moltiplicatore 65.**

Invece per i fabbricati di categoria non iscritti in catasto si applicano invece le seguenti regole:

- **fabbricati categoria D posseduti da un privato:** occorre applicare il criterio della rendita proposta tramite Docfa (**Base imponibile = rendita "proposta" rivalutata 5% x moltiplicatore 65**);
- **fabbricati categoria D posseduti da imprese:** la base imponibile si calcola attraverso l'applicazione di appositi coefficienti di adeguamento ai costi di acquisto e costruzione dell'immobile risultanti dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero alla data di acquisizione.

#### i. **Immobili merce ed IMU**

Se destinati a merce e non locati sono da tassare nel 2021 (saranno invece esenti dal 2022).

**j. Riduzione alla metà per soggetti non residenti titolari di pensione**

Come stabilito dalla legge n. 178-2020, a partire dall'anno 2021, si applica la riduzione al 50 % dell'IMU per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.

**k. Presentazione dichiarazione IMU per beneficiare delle agevolazioni**

La dichiarazione IMU deve essere obbligatoriamente presentata per beneficiare dell'esenzione prevista per gli "immobili merce" dal **01/01/2022** e per l'equiparazione all'abitazione principale dei fabbricati destinati ad alloggi sociali e dei fabbricati delle Forze armate, Forze di polizia, ecc. (la scadenza è al 30 giugno dell'anno successivo).

**l. Fabbricati rurali strumentali**

Si rammenta che a decorrere dall'anno 2020 sono assoggettati all'aliquota di base pari allo 0,1% (**tale aliquota può essere diminuita dal Comune ma non aumentata**).

**m. Modalità di versamento dell'imposta**

Il versamento può essere effettuato tramite modello F24 ovvero tramite bollettino di conto corrente postale (**c/c postale 1008857615 IMU**) e per ultimo tramite la piattaforma di cui all'art. 5 del **Decreto Legislativo n. 82/2005** (codice dell'amministrazione digitale) e le altre modalità previste dallo stesso codice (PagoPA).

## **Le agevolazioni Covid-19 in materia di IMU**

In sede di saldo IMU bisogna tenere in considerazione le misure adottate dal Legislatore a seguito dell'emergenza COVID-19 ovvero:

**1. Esenzione per gli immobili destinati a cinema e teatri**

Si sottolinea che l'art. 78, comma 3, D.L. n. 104/2020 ha stabilito che l'imposta IMU non è dovuta per gli **anni 2021 e 2022** per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a

spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli (**nel caso di specie i proprietari devono coincidere con i gestori delle attività esercitate**).

## 2. Esenzioni per gli immobili ad uso abitativo con sfratto per morosità

L'art. 4-ter, del D.L. n. 73/2021 ha stabilito che non è dovuta l'IMU **per l'anno 2021** da parte delle persone fisiche che hanno concesso in locazione a uso abitativo un immobile oggetto di convalida di sfratto per morosità è riconosciuta l'esenzione per l'anno 2021 dal versamento dell'IMU relativa all'immobile (**nel caso in cui si fosse proceduto al versamento della prima rata entro la data del 16 giugno 2021 i contribuenti hanno diritto al rimborso dietro la presentazione di un'istanza di rimborso e della presentazione della dichiarazione IMU anno 2021**).

*Nota: la convalida di sfratto deve essere avvenuta entro il 28 febbraio 2020 con esecuzione sospesa sino alla data del 30 giugno 2021 oppure con convalida di sfratto successiva alla data del 28 febbraio 2020 la cui esecuzione è sospesa fino alla data del 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021.*

## 3. Esenzione Immobili colpiti da sisma o distrutti a seguito di ordinanza

Come disposti dalla **Legge n. 178-2020** occorre segnalare che per gli immobili oggetto di eventi sismici situati nella Lombardia, Veneto e Emilia Romagna e per gli immobili distrutti o oggetto di ordinanze sindacali di sgombero ubicati nelle zone colpite dagli eventi sismici del Centro Italia non è dovuta la **seconda rata IMU dell'anno 2021**; come stabilito dal decreto Sostegni bis (**art. 9, comma 1-septies, D.L. n. 73/2021**) per gli Immobili colpiti da eventi sismici siti nei Comuni di Casamicciola Terme, Forio e Lacco Ameno vige l'esenzione da IMU per tutto l'anno d'imposta 2021 (**possibile chiedere il rimborso per la rata versata a giugno 2021**).

Fonte: [MEF - Dipartimento delle Finanze - Risoluzione n. 8/Df del 21 settembre 2021](#)

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[IMU 2021: novità ed enti non commerciali](#)

[IMU: anche per il 2020 si deduce parzialmente](#)

*A cura di Celeste Vivenzi*

Lunedì 6 dicembre 2021