

La scadenza dell'acconto IMU 2022

di [Francesco Costa](#)

Pubblicato il 31 Maggio 2022

In vista della **scadenza del 16 giugno** prossimo ecco un ripasso riguardante il **versamento dell'acconto IMU 2022**.

Puntiamo il mouse su **alcuni casi particolari**: gli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta; immobili assimilabili alle abitazioni principali; gli impianti fotovoltaici; immobili locati a canone concordato, i ruderi ed i terreni agricoli.

Si avvicina la **scadenza del versamento dell'acconto Imu** dovuto per l'anno 2022 fissata per la data del **16.6.2022**.

Si rammenta che, con decorrenza dal 1° gennaio 2020:

- sono state abrogate le precedenti norme che regolavano l'imposta (all'interno del D.Lgs. 23/2011, del DL 201/2011 e della L. 147/2013);
- è stata abolita la TASI (con scomparsa pertanto della "IUC", già istituita con L. 147/2013, della quale resta in vita la sola TARI).



Bisogna poi tenere presente la normativa susseguitasi durante l'emergenza sanitaria da Covid-19, che ha introdotto per gli anni 2020, 2021, 2022 e 2023 alcune misure straordinarie a sostegno delle attività economiche destinate di provvedimenti di restrizione, nonché l'esenzione IMU per i proprietari di immobili concessi in locazione ad uso abitativo che abbiano ottenuto la convalida di sfratto per morosità con esecuzione sospesa durante il periodo emergenziale.

IMU: ambito soggettivo e oggettivo dell'imposta

Il possesso di un immobile ubicato in Italia a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento rappresenta il presupposto oggettivo d'imposta.

In presenza di un immobile ubicato in Italia, il titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento si configura nel presupposto soggettivo d'imposta.

Peraltro, si rammenta che l'Imu è dovuta anche dai cittadini stranieri con immobili ubicati in Italia (detenuti a titolo di proprietà oppure locati e/o concessi in comodato), mentre non è dovuta dai cittadini italiani che detengono immobili all'estero.

Quest'ultimi, infatti, subiscono la tassazione nel paese in cui gli immobili sono ubicati, tuttavia il detentore dell'immobile può richiedere il riconoscimento di un credito d'imposta sull'IVIE versata in Italia e fino a concorrenza dell'imposta municipale pagata all'estero, nel caso in cui, appunto, venisse pagata sia Imu estera sia IVIE italiana.

L'IMU è dovuta per anni solari, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria, con la precisazione che:

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

Il caso degli immobili concessi in leasing

Un caso a parte è rappresentato dagli **immobili concessi in Leasing**, per i quali l'articolo 9, D.lgs. 23/2011 dispone espressamente che il soggetto passivo IMU è l'utilizzatore, il quale deve versare l'imposta a partire dalla data di stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso, a nulla rileva la data di consegna dell'immobile.

Con riferimento, invece, agli immobili oggetto di locazione, ferma restando la soggettività passiva del proprietario (locatore), la Corte di Cassazione, con la [sentenza n. 6882 del 08.03.2019](#), ha ritenuto legittima la clausola sottoscritta dalle parti nel contratto di locazione in base alla quale il proprietario

dell'immobile chiede all'inquilino il rimborso di quanto versato al comune a titolo di Imu.

L'Imu è dovuta anche dai possessori di immobili concessi in comodato, mentre non è dovuta nel caso in cui gli stessi concedano l'immobile in usufrutto.

In quest'ultimo caso, infatti, l'imposta è dovuta e versata dall'usufruttuario, salvo il caso in cui lo stesso abbia destinato l'immobile ad abitazione principale.

Abitazione principale e relative pertinenze

Come ben sappiamo, **l'abitazione principale e le relative pertinenze non sono soggette ad Imu**, solo qualora non siano classificate come abitazioni di lusso.

Inoltre, ogni qualvolta nel quadro RB della dichiarazione dei redditi venga evidenziato un fabbricato non di lusso con eventuali pertinenze destinati ad abitazione principale, nel prospetto di liquidazione e, più precisamente, dopo il calcolo del reddito complessivo, si dovrà procedere a effettuare una variazione in diminuzione del valore della rendita corrispondente a detti immobili.

A livello nazionale, il trattamento Imu riservato all'abitazione principale ed alle relative pertinenze si basa sulle seguenti regole:

- per le abitazioni principali non di lusso e relative pertinenze (nel limite di una unità per ciascuna categoria catastale, anche se accatastate unitamente all'abitazione), vige l'esenzione Imu.
Si ricorda che un'abitazione è considerata non di lusso se rientrante nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9;
- per le abitazioni principali di lusso (se di categoria catastale A/1, A/8 o A/9) e relative pertinenze (nella misura massima di una unità per ciascuna categoria catastale, anche se iscritte a catasto unitamente all'unità ad uso abitativo), all'aliquota prevista dal Comune è applicabile la detrazione di 200 Euro, eventualmente aumentata dal Comune stesso fino all'azzeramento dell'imposta dovuta.
In presenza di più pertinenze appartenenti alla medesima categoria catastale (p.e. n. 2 pertinenze accatastate nella categoria A/6), il contribuente può scegliere quella alla quale applicare il regime di favore previsto per l'abitazione principale.

Al fine di individuare correttamente l'immobile sul quale possa vigere l'esenzione, si ricorda che:

- per abitazione principale si intende l'immobile detenuto a titolo di proprietà nel quale il detentore abbia la propria residenza anagrafica ovvero la propria dimora abituale; a tal fine, si parla di *"centre of main interests"*, al fine di individuare correttamente il centro degli affetti personali e degli interessi economici, concetto valevole anche per l'imposizione fiscale che può prodursi sui redditi prodotti all'estero;
- nel caso in cui una famiglia detenga due immobili nello stesso Comune e sugli stessi faccia valere due residenze anagrafiche e due dimore abituali diverse, l'esenzione è usufruibile in un solo immobile;
- nel caso in cui una famiglia, invece, detenga due immobili ubicati in Comuni diversi e sugli stessi faccia valere due residenze anagrafiche e dimore abituali diverse, può applicarsi l'esenzione Imu su entrambi;
- nel caso in cui la famiglia risieda e dimori abitualmente in un'abitazione costituita da più unità immobiliari, l'esenzione Imu è riconosciuta soltanto per una unità immobiliare salvo la c.d. *"fusione catastale"* (per esempio una casa singola composta da due unità abitative, soggetta successivamente a fusione catastale per unire le due unità, rendendola così esente da Imu).

Immobili assimilabili alle abitazioni principali

Per gli immobili assimilabili all'abitazione principale, la normativa italiana prevede dei trattamenti impositivi specifici a seconda sia delle caratteristiche oggettive degli stessi sia della tipologia di persone che vi possono abitare.

L'assimilazione di un immobile ad abitazione principale può essere riconosciuta ex lege, ovvero dal Comune, per cui è possibile fruire:

- dell'esenzione Imu, qualora l'immobile non sia di lusso;
- oppure dell'aliquota ridotta deliberata dal Comune e della relativa detrazione prevista di 200 Euro, se l'immobile rientra in una tra le categorie A/1, A/8 A/9 (c.d. immobili di lusso).

Anche per il 2021, a tutte le unità immobiliari non locate, possedute a titolo di proprietà o usufrutto da anziani e disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, si applica l'esenzione Imu.

Nella medesima direzione, si muovono:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivise, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari; rientrano in tale categoria anche le unità di dette cooperative destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza della residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali;
- le case coniugali assegnate all'ex coniuge a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- gli immobili non locati e posseduti dal personale delle Forze armate di Polizia, Vigili del Fuoco e carriera prefettizia (non sono richieste la dimora e la residenza anagrafica).

Si rammenta che il Comune non può stabilire ulteriori ipotesi di assimilazione ad abitazione principale, fermo restando la possibilità di fissare un'aliquota agevolata per le unità immobiliari possedute da italiani residenti all'estero, qualora le stesse non siano equiparabili all'abitazione principale.

Gli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta

Fermo restando che l'Imu è dovuta dai detentori di immobili concessi in comodato, per gli immobili concessi in comodato d'uso a familiari in linea retta di primo grado (genitori e figli), l'articolo 1, comma 10, Legge 208/2015 ha previsto la possibilità di ridurre del 50% la base imponibile Imu su cui calcolare l'imposta.

Tuttavia, per usufruire dell'agevolazione prevista, si devono verificare le seguenti condizioni:

- l'immobile deve costituire l'abitazione principale del comodatario (sua dimora abituale e immobile nel quale risulta la residenza anagrafica);

- il comodante non deve possedere in Italia altri immobili abitativi, ad eccezione dell'abitazione principale;
- il comodante deve risiedere anagraficamente e possedere dimora abituale nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato.
In altre parole, l'abitazione principale del comodante e l'immobile concesso in comodato devono essere ubicati nello stesso Comune;
- sia l'immobile concesso in comodato sia l'abitazione principale del comodante devono rientrare nelle categorie catastali incluse tra A/2 e A/7 (immobili non di lusso, ovvero non accatastati come A/1, A/8 o A/9);
- il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

In aggiunta alle predette condizioni, si ricorda che la riduzione del 50% della base imponibile Imu è applicabile anche agli immobili concessi in comodato al coniuge del comodatario nel solo caso di decesso di quest'ultimo e in presenza di figli minori (articolo 1, comma 1, lettera a), D.L. 34/2019).

In presenza di tali condizioni, il contribuente non è più tenuto ad attestare, attraverso la dichiarazione Imu, il possesso dei requisiti necessari per beneficiare della riduzione del 50% presa in esame.

Immobili locati a canone concordato

Per gli immobili locati a canone concordato, di cui alla Legge 431/1998, ai sensi dell'articolo 13, comma 6-bis, D.L. 201/2011, l'ammontare dell'Imu dovuta, risultante dall'applicazione dell'aliquota deliberata dal Comune, è ridotto del 25% (va versato, quindi, il 75%).

Per beneficiare di tale agevolazione, almeno una delle Organizzazioni firmatarie degli Accordi Territoriali deve certificare la conformità del contratto stipulato tra le parti rispetto all'Accordo Territoriale di riferimento.

A tal fine, non rientrano nell'agevolazione prevista:

- i contratti stipulati prima dell'entrata in vigore del D.M. 62 del 15.03.2017, ovvero fino alla data del 14.03.2017;

- i contratti stipulati dal 15.03.2017, qualora non risultino stipulati gli Accordi Territoriali con il recepimento delle nuove disposizioni del predetto Decreto.

Ruderi

I ruderi, ovvero le costruzioni che presentano danni tali da rendere permanentemente inabitabile o inagibile l'unità immobiliare e registrate al Catasto nella categoria *"F2 – unità collabenti"*, non sono considerati fabbricati e, quindi, non sono soggetti ad Imu come tali.

A tal fine si ricorda che, sebbene l'imposta potesse essere dovuta con riferimento all'area di sedime edificabile, la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 8620 del 28.03.2019, ha chiarito e sancito il non assoggettamento all'imposta del fabbricato collabente in forza dell'azzeramento della base imponibile (il fabbricato è privo di rendita), in quanto tale situazione *"non modifica lo status dell'area sulla quale l'immobile insiste, che pertanto continua ad essere un'area edificata e non un'area edificabile"*.

Impianti fotovoltaici

La Circolare n. 36/E del 19.12.2013 emanata dall'Agenzia delle Entrate ha chiarito che gli impianti fotovoltaici sono da considerarsi beni immobili (e, quindi, fabbricati) da assoggettare a Imu qualora per gli stessi si verifichi l'obbligo

indipendentemente dalla categoria attribuita alle unità immobiliari di cui fanno parte. Tali impianti costituiscono beni immobili quando:

- costituiscono una centrale di produzione di energia elettrica autonomamente censibile nella categoria D/1 oppure D/10;
- sono posizionati su pareti / tetti / aree pertinenziali di un fabbricato, con obbligo di menzione in Catasto al termine della loro installazione. In particolare si rammenta che detto obbligo è previsto nel caso in cui l'impianto fotovoltaico integrato ad un immobile incrementi di almeno il 15% il valore capitale (o la redditività ordinaria) dell'immobile medesimo.

Terreni agricoli

Ai sensi dell'articolo 1, comma 13, Legge 208/2015, i terreni agricoli, ove per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate dall'articolo 2135 del Codice civile, ovvero l'attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura, di funghicoltura, di allevamento di animali e altre attività ad esse connesse, sono esenti Imu se:

- ricadenti in aree montane e di collina in base ai criteri individuati dalla C.M. n. 9 del 14.06.1993;
- posseduti e condotti da coltivatori diretti / IAP iscritti alla previdenza agricola, ovunque ubicati;
- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'Allegato A della Legge 448/2001;
- ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Inoltre, il MEF, nella nota 23.05.2016, protocollo n. 20535/2016, ha specificato che l'esenzione opera anche quando:

- il familiare coadiuvante del coltivatore diretto è proprietario o comproprietario dei terreni agricoli coltivati dall'impresa agricola "coltivatore diretto", di cui è titolare un altro componente del nucleo familiare;
- il familiare che, esercitando direttamente l'attività agricola, risulti iscritto come coltivatore diretto nel nucleo familiare del capo-azienda ai fini previdenziali;
- i coltivatori diretti/IAP, persone fisiche, iscritti nella previdenza agricola, che abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o comodato il terreno di cui mantengono il possesso e che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente.

L'esenzione trova applicazione anche nel caso di terreno agricolo non coltivato (articolo 1, D.L. 4/2015).

Infine, si evidenzia che:

- l'articolo 1, comma 705, Legge 145/2018, ha disposto che:

"i familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, appartenenti al medesimo nucleo familiare, che risultano iscritti nella gestione assistenziale e previdenziale agricola quali coltivatori diretti, beneficiano della disciplina fiscale propria dei titolari dell'impresa agricola al cui esercizio i predetti familiari partecipano attivamente";

- è considerato terreno agricolo anche l'area edificabile posseduta e condotta da un coltivatore diretto/IAP iscritto alla previdenza agricola.
Tale qualifica è attribuibile all'intero terreno anche in presenza di più comproprietari dei quali uno solo coltivatore diretto/IAP;
- nella Circolare n. 4/DF del 14.7.2016, il MEF ha precisato che, con riferimento ai terreni agricoli ubicati in Comuni oggetto di fusione, va fatto riferimento a quanto previsto per il Comune "originario" e quindi, per l'esenzione Imu rileva la "classificazione" (montano / parzialmente montano) risultante prima della fusione;
- nella Risoluzione n. 1/D del 28.2.2018, il MEF ha chiarito che le agevolazioni sopra elencate a favore di coltivatori diretti/IAP possono essere applicate anche da parte di un soggetto "già pensionato", se continuano ad essere soddisfatti i requisiti per poter essere considerato coltivatore diretto/IAP.

A cura di Francesco Costa

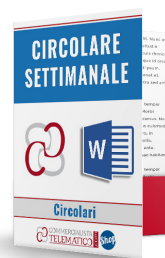
Martedì 31 maggio 2022

Questo intervento è tratto dalla circolare settimanale di CommercialistaTelematico...

Abbonamento annuale Circolari Settimanali

per i clienti dello studio

Abbonandoti per un anno alle Circolari Settimanali, ogni settimana riceverai comodamente **nella tua casella di posta elettronica** una circolare con **tutte le novità dei 7 giorni** precedenti e gli **approfondimenti** di assoluta urgenza.



Le circolari settimanali sono in formato Word per essere **facilmente modificabili** con il tuo logo ed i tuoi dati e **girare ai clienti del tuo studio**.

[**SCOPRI DI PIU' >**](#)