

# Il calcolo dell'acconto IMU

di [Francesco Costa](#)

Publicato il 6 Giugno 2022

In vista della scadenza del 16 giugno vediamo quali sono le metodologie di calcolo dell'acconto IMU 2022; ricordiamo che vi sono ancora una serie di agevolazioni Covid...

## IMU: base imponibile e metodi di calcolo per il 2022

L'Imu si determina applicando, alla base imponibile di calcolo, le aliquote previste dalle delibere comunali per l'anno precedente (primo acconto) e per l'anno in corso (secondo acconto o saldo).

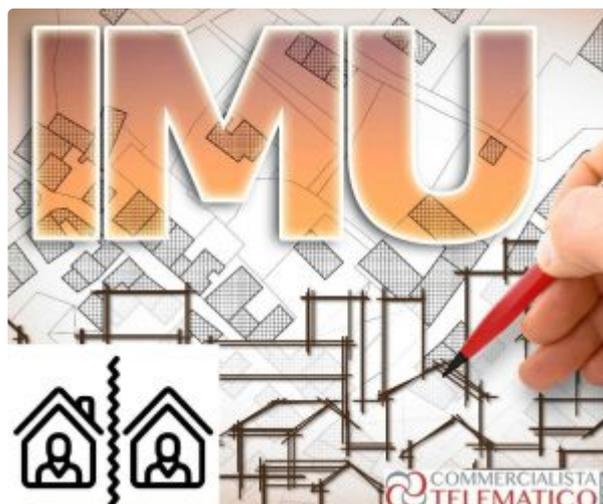
Il calcolo dell'imposta viene ragguagliato ad anno, ovvero tiene conto dei mesi effettivi di possesso dell'immobile, considerato che il possesso per almeno 15 giorni produce un lasso temporale di un mese.

Vediamo cosa succede per il 2022.

Si ricorda che:

- per i fabbricati iscritti in Catasto, alla rendita catastale rivalutata va applicato lo specifico moltiplicatore (*"valore catastale"*);
- per i fabbricati classificati nella categoria catastale "D", non iscritti in Catasto, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, è necessario moltiplicare il valore di bilancio per gli specifici coefficienti aggiornati annualmente da un apposito D.M. (*"valore contabile"*);
- per i fabbricati non iscritti in Catasto, diversi dai precedenti, rileva la c.d. *"rendita proposta"*.

La base imponibile di calcolo dell'Imu, per tutti i fabbricati iscritti in Catasto, è rappresentata dalla rendita catastale rivalutata del 5%. Tale valore viene, poi, moltiplicato per i seguenti moltiplicatori:



<b>Gruppo/categoria catastale</b>	<b>Moltiplicatore</b>
A (tranne A/10)	160
A/10	80
B	140
C/1	55
C/2, C/6 e C/7	160
C/3, C/4 e C/5	140
D (tranne D/5)	65
D/5	80

La rendita dei terreni agricoli, invece, subisce una rivalutazione del 25% alla quale, poi, si applica il coefficiente moltiplicatore pari a 135.

Per le aree fabbricabili, tuttavia, la base di calcolo dell'imposta è rappresentata dal valore venale o commerciale al primo gennaio dell'anno d'imposizione, spesso raggugliabile al valore d'acquisto iscritto nell'atto di compravendita, alla quale, poi, si applicano direttamente le aliquote previste dalle delibere comunali.

## Covid-19 e esenzioni IMU per il 2022 e 2023

Per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, in base all'art. 78 c. 3 DL 104/2020, l'IMU non è dovuta, a condizione che i proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate, 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.

Per quanto riguarda il [credito d'imposta sul saldo IMU 2021 per il comparto turismo](#) è riconosciuto un contributo, sotto forma di credito d'imposta, in misura pari al 50% dell'importo versato a titolo di seconda rata IMU 2021, alle imprese turistico-ricettive (art. 22 [DL 21/2022](#)).

Oltre alle “*imprese turistico-ricettive*”, la norma precisa che sono destinatari dell'agevolazione anche:

- imprese che esercitano attività agrituristica, come definita dalla L. 96/2006, e dalle pertinenti norme regionali;
- imprese che gestiscono strutture ricettive all'aria aperta;
- le imprese del comparto fieristico e congressuale;
- i complessi termali;
- i parchi tematici, inclusi i parchi acquatici e faunistici.

Il contributo del 50% è calcolato sull'IMU versata a saldo 2021 per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2, presso i quali è gestita la relativa attività ricettiva e a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Infine, l'agevolazione spetta a condizione che i soggetti indicati abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel secondo trimestre 2021 di almeno il 50% rispetto al corrispondente periodo dell'anno 2019.

Il credito di imposta, se spettante, è utilizzabile esclusivamente in compensazione con Modello F24 ai sensi dell'art. 17 D.Lgs. 241/97.

Non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione netta ai fini dell'IRAP e non rileva ai fini del rapporto di cui agli artt. 61 e 109 comma 2 TUIR in materia di deducibilità degli interessi passivi.

Coloro che intendono avvalersene devono presentare apposita autodichiarazione all'Agenzia delle Entrate attestante il possesso dei requisiti e il rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dalle Sezioni 3.1 *“Aiuti di importo limitato”* e 3.12 *“Aiuti sotto forma di sostegno a costi fissi non coperti”* della predetta Comunicazione.

**Le modalità, i termini di presentazione e il contenuto delle autodichiarazioni sono stabiliti con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate.**

I Comuni hanno la facoltà di disporre, nell'esercizio della propria autonomia regolamentare e in relazione alle difficoltà determinate dall'emergenza epidemiologica da virus COVID-19, un differimento dei termini di pagamento dell'IMU.

Non può essere un differimento generalizzato, ma deve essere limitato ai contribuenti che hanno registrato difficoltà economiche.

Il contribuente deve pertanto verificare presso il singolo Comune nel quale sono ubicati gli immobili se sono stati adottati eventuali provvedimenti.

La verifica può esser fatta sul sito istituzionale del Comune oppure attraverso il sito del Ministero delle finanze, ove sono pubblicate le deliberazioni circa le aliquote ed i regolamenti.

Non possono invece essere deliberati differimenti relativamente alla quota IMU di competenza statale (0,76% per gli immobili a destinazione produttiva), in quanto tale quota è sottratta alla disponibilità dei Comuni.

Per gli anni 2022 e 2023, gli esercenti l'attività di commercio al dettaglio e gli artigiani che iniziano, proseguono o trasferiscono la propria attività in un comune con popolazione fino a 500 abitanti delle aree interne, come individuate dagli strumenti di programmazione degli interventi nei relativi territori, possono beneficiare di un contributo per il pagamento dell'IMU per gli immobili siti nei predetti comuni, posseduti e utilizzati per l'esercizio dell'attività economica (art. 1 c. 353 L. 234/2021).

La misura è stata introdotta, in via sperimentale, *“al fine di favorire lo sviluppo turistico e di contrastare la desertificazione commerciale e l'abbandono dei territori”* e si applica ai sensi e nei limiti del Reg. UE 1407/2013 della Commissione del 18.12.2013 (aiuti *“de minimis”*).

Il contributo è erogato alle imprese beneficiarie nel limite complessivo di € 10 milioni per ciascuno degli anni 2022 e 2023. I criteri e le modalità per la concessione e l'erogazione sono stabiliti con decreto del Ministro della cultura, di concerto con il Ministro dello sviluppo economico, con il Ministro dell'economia e delle finanze e con il Ministro dell'interno.

## Dichiarazione IMU

Occorre tenere a mente che deve essere presentata la dichiarazione IMU quando si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta e comunque in tutti i casi in cui il Comune non sia a conoscenza delle informazioni utili per verificare il corretto adempimento dell'imposta.

Vi rientrano anche le ipotesi di esenzione previste dai vari provvedimenti normativi emessi durante l'emergenza epidemiologica da Covid-19. Entro il 30 giugno 2022 deve essere presentata la dichiarazione IMU in relazione alle variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta per il 2021.

## Modalità di versamento

L'imposta deve essere versata in due rate, alle seguenti scadenze:

- prima rata entro il 16 giugno dell'anno di imposizione;
- seconda rata entro il 16 dicembre dello stesso anno.

A scelta del contribuente, il versamento può anche avvenire in un'unica soluzione, entro la data del 16 giugno dell'anno di imposizione.

Più in dettaglio, il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Entro il 16 dicembre 2022 dovrà poi essere versato il saldo dell'IMU dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base delle aliquote risultanti per il 2022 dal *"prospetto delle aliquote"* pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze ([www.finanze.it](http://www.finanze.it)).

In caso di mancata pubblicazione, si applicano le aliquote e le detrazioni IMU vigenti nel comune per l'anno 2021.

Occorre poi verificare eventuali variazioni quanto all'imposta da versare per il 2022 e relativi termini, sulla base di:

- disposizioni in materia di cancellazione delle rate IMU in acconto e/o a saldo per il 2022, previste dalla normativa contenente misure di sostegno nel periodo di emergenza sanitaria da Covid-19;
- differimenti dei termini di pagamento, disposti dai singoli Comuni nell'esercizio della propria autonomia regolamentare e in relazione alle difficoltà determinate dall'emergenza epidemiologica.

#### **Ravvedimento operoso in caso di omesso o insufficiente versamento**

In caso di errori o omissioni nel versamento della prima rata IMU 2022, si potrà ancora provvedere entro il:

- 30.6.2022, con l'applicazione della sanzione ridotta all'1,5% (1/10 del 15%) applicata per 1/15 per ogni giorno di ritardo;
- 16.7.2022, con l'applicazione della sanzione ridotta all'1,5% (1/10 del 15%);
- 14.9.2022, con l'applicazione della sanzione ridotta al 1,67% (1/9 del 15%);
- 16.6.2023, con l'applicazione di una sanzione del 3,75%, pari a 1/8 del 30%;
- 16.6.2024, con l'applicazione di una sanzione del 4,29%, pari a 1/7 del 30%;
- o oltre, con l'applicazione di una sanzione del 5%, pari a 1/6 del 30%.

Il "ravvedimento lungo" è possibile solo se la violazione non sia stata già contestata.

*Desideri approfondire? Ti suggeriamo di leggere:*

[La scadenza dell'acconto IMU 2022](#)

[Deduzione IMU immobili strumentali: compilazione del modello Redditi 2022](#)

A cura di Francesco Costa

Lunedì 6 giugno 2022

Questo intervento è tratto dalla circolare settimanale di Commercialista Telematico...

## 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 **girate ai clienti del tuo studio**.



**SCOPRI DI PIU' >**