

Saldo IMU 2022: guida al versamento del 16 dicembre 2022

di [Celeste Vivenzi](#)

Pubblicato il 9 Dicembre 2022

Come di consueto il **16 dicembre** scade il termine per versare il **saldo IMU** relativo al periodo d'imposta **2022** da parte dei possessori di immobili presenti sul territorio italiano.

Ai fini del **calcolo della seconda rata** devono essere utilizzate le **aliquote 2022**, se le relative **delibere comunali** sono state **pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze** entro il 28 ottobre 2022.

In caso di **mancata pubblicazione** entro la suddetta data, il calcolo potrà essere eseguito con le **aliquote del 2021**.

IMU 2022: le regole utili per il calcolo

Soggetti tenuti al versamento

Sono tenuti al versamento IMU i seguenti soggetti:

- possessori degli Immobili ovvero il proprietario nonché il titolare del diritto reale di usufrutto, abitazione, uso, superficie ed enfiteusi;
- il locatario degli immobili in leasing; il concessionario, per le aree demaniali oggetto di concessione; il genitore assegnatario della casa familiare per effetto del Provvedimento del Giudice.



Abitazione principale e relative pertinenze

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

1. esenzione Imu per l'abitazione principale classificata in una categoria diversa dalla **categoria A1, A8 e A9** nonché delle relative pertinenze; l'esenzione si applica nel limite di una pertinenza per ciascuna categoria catastale (**C2, C6, C7**) anche se accatastate unitamente all'abitazione;
2. per le abitazioni **A1, A8 e A9** continua a trovare applicazione la **detrazione di euro 200** prevista per l'abitazione principale e l'applicazione di una aliquota Imu ridotta (0,5%).

Nota: per abitazione principale si intende l'immobile ove il proprietario e i componenti del nucleo familiare. ha la residenza e la dimora abituale.

Si rammenta che non è più 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.

Con riferimento al [caso dei coniugi che risiedono e dimorano abitualmente in due abitazioni](#) diverse la Corte Costituzionale, con la [sentenza n. 209/2022](#), ha stabilito che i coniugi possono scegliere per quale immobile fruire dell'esenzione prevista per l'abitazione principale, a prescindere dal Comune di ubicazione degli immobili (ciascun coniuge può fruire, per l'abitazione in cui risiede e dimora abitualmente, dell'esenzione Imu prevista per l'abitazione principale, senza che assuma rilevanza la residenza e la dimora abituale degli altri componenti del nucleo familiare).

Occorre inoltre rammentare che il singolo Comune ha facoltà di considerare abitazione principale il fabbricato posseduto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, sempreché l'immobile risulti non locato.

Esclusivamente per l'anno 2022, l'Imu dovuta per l'unica unità immobiliare non locata e non data in comodato posseduta in Italia da soggetti non residenti, titolari di pensione maturata in regime di Convenzione internazionale con l'Italia, è ridotta del 62,5%.

Gli Immobili e i Terreni esenti da 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. i fabbricati destinati ad usi culturali (musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico);
- c. i 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. 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;
Nota: a far data dal 1° gennaio 2022 i Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati sono esenti dall'IMU.
- e. i 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;
Nota: sono invece soggetti ad Imu i fabbricati rurali adibiti ad uso abitativo e i fabbricati rurali strumentali.
- f. per i 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).

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).

Nota: 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).

- g. **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**).

Imu e 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 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**).

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 2022 deve pertanto essere versato entro il 16 giugno 2023**).

Imu e 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:

- a. **categoria D/5 moltiplicatore 80;**

b. altri immobili categoria D moltiplicatore 65.

Per i fabbricati di categoria D non iscritti in catasto si applicano invece le seguenti regole:

- a. **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**);
- b. **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.

Imu e riduzioni della base imponibile

Si applica la riduzione della base imponibile pari al 50 % per le seguenti tipologie di immobili:

1. fabbricati di interesse storico o artistico; fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni; unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.
Nota: il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
2. **riduzione alla metà per soggetti non residenti titolari di pensione:** 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 (**esclusivamente per il 2022 l'IMU**

dovuta da tali soggetti è ridotta al 37,5%).

3. **riduzione imposta al 75%:** per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge n. 431/1998 si applica la riduzione al 75 %.

Le 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).

La presentazione della Dichiarazione IMU

L'obbligo di presentare la dichiarazione IMU scatta solo nei casi in cui si siano verificate modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo ad una diversa determinazione dell'imposta dovuta e non sono immediatamente conoscibili dal comune.

La dichiarazione può essere consegnata direttamente al comune in cui è situato l'immobile, il quale deve rilasciarne apposita ricevuta:

- essere spedita in busta chiusa, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio tributi del comune, riportando sulla busta la dicitura Dichiarazione IMU, con l'indicazione dell'anno di riferimento;
- trasmessa telematicamente, tramite l'accesso autenticato nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

Nota: si ricorda che per le variazioni intervenute nel 2021 la dichiarazione IMU andrà inviata entro il 31 dicembre 2022.

TABELLA UTILE PER IL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE IMU

TIPOLOGIA IMMOBILE	BASE IMPONIBILE
A (escluso A10)	Rendita catastale rivalutata per 160
Abitazioni signorili cat. A/1, A/8 e A/9 (anche abitazione principale) A 10 (uffici)	Rendita catastale rivalutata per 160 Rendita catastale rivalutata per 80
Seconde case, garage, magazzini (da a/1 a a/9, da C/2 a C/7)	Rendita catastale rivalutata per 160
Laboratori, palestre, stabilimenti balneari (cat. C/3, C/4, C/5)	Rendita catastale rivalutata per 140
negozi (cat. C/1)	Rendita catastale rivalutata per 55

<p>Capannoni industriali, fabbriche, cinema, Ospedali (Cat. da D/1 a D/10 escluso D/5)</p> <p>Istituto di credito, cambio e assicurazione con fine di lucro Cat. D/5</p> <p>Classificabile categoria "D" • Non iscritto in catasto • Interamente posseduto da un'impresa • Distintamente contabilizzato</p>	<p>Rendita catastale rivalutata per 65</p> <p>Rendita catastale rivalutata per 80</p> <p>Valore contabile = costo di bilancio x coefficiente ministeriale</p>
<p>Terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o IAP</p>	<p>Moltiplicatore 75</p>
<p>Terreni diversi dai precedenti</p>	<p>Moltiplicatore 135</p>
<p>Fabbricati rurali strumentali e fabbricati rurali ad uso abitativo (non adibiti ad abitazione principale)</p> <p>Aree Fabbricabili</p>	<p>Rendita catastale rivalutata per 65</p> <p>il valore è costituito da quello venale al 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero dall'adozione degli strumenti urbanistici in caso di variazione in corso d'anno.</p>

TABELLA CODICI TRIBUTI F24 IMU

CODICE TRIBUTI	TIPOLOGIA IMMOBILE
3912	IMMOBILI A1, A8, A9E C2, C6, C7 QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3914	TERRENI QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3916	AREE FABBRICABILI QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3918	ALTRI FABBRICATI QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3925	IMMOBILI CATEGORIA D USO PRODUTTIVO – QUOTA A FAVORE DELLO STATO
3930	IMMOBILI CATEGORIA D USO PRODUTTIVO – QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3939	FABBRICATI BENE MERCI DELLE IMPRESE -QUOTA A FAVORE DEL COMUNE

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[*Il ravvedimento in caso di omessa dichiarazione IMU*](#)

[*Dichiarazione Imu 2022: nuova modulistica*](#)

[*Il calcolo dell'acconto IMU*](#)

A cura di Celeste Vivenci

Venerdì 9 dicembre 2022