

Acconto IMU 2023: guida all'adempimento

di [Celeste Vivenzi](#)

Pubblicato il 6 Giugno 2023

Come ogni anno, **il 16 giugno** scade il termine per versare l'**acconto IMU per l'anno 2023**; ecco la nostra **guida pratica** al versamento che analizza i diversi casi di esenzione e riduzione dell'imposta.

Il prossimo **16 Giugno 2023** scade il termine per **versare l'acconto IMU** relativo al periodo d'imposta 2023 da parte dei possessori di immobili presenti sul territorio Italiano.

Come noto l'**IMU, imposta municipale unica**, è l'imposta dovuta per il possesso di fabbricati (escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9), aree fabbricabili e terreni agricoli.

Il versamento della prima rata IMU 2023 è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente ma resta in ogni caso possibile provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno 2023.



Nota: Trentino - Alto Adige e Friuli Venezia Giulia

Si rammenta che è fatta salva l'autonomia della regione Friuli-Venezia Giulia ove si applica, al posto dell'IMU, dal 1° gennaio 2023 l'ILIA e delle province autonome di Trento e di Bolzano nelle quali si applicano l'IMIS e l'IMI.

Le regole per il calcolo dell'acconto IMU 2023

Soggetti tenuti al versamento

Sono tenuti al versamento IMU i seguenti soggetti:

1. possessori degli Immobili ovvero il proprietario nonché il titolare del diritto reale di usufrutto, abitazione, uso, superficie ed enfiteusi;
2. **il locatario degli immobili in leasing;**
3. il concessionario, per le aree demaniali oggetto di concessione;
4. **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:

- a. 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;
- b. **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 - il concetto di abitazione principale

Per “abitazione principale” si intende l'immobile ove il proprietario e i componenti del nucleo familiare. ha la residenza e a dimora abituale.

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).

NdR, potrebbe interessarti: [Le possibilità di rimborso per l'Imu indebitamente versata dai coniugi](#)

Sono inoltre assoggettate al regime IMU dell'abitazione principale (art. 1, comma 741, lettera c):

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- le abitazioni appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- le abitazioni destinate ad alloggi sociali (come definiti dal D.M. 22 aprile 2008) (a tali fini non è richiesta la presentazione della dichiarazione - Cass., 28 ottobre 2020, n. 23680);
- la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli con diritto di abitazione;
- un solo immobile posseduto e non concesso in locazione dal personale delle Forze armate e di polizia ed equiparate.

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.

Gli Immobili e i Terreni esenti da Imu

Sono esenti dall' Imu i seguenti Immobili e 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 classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (stazioni ferroviarie e metropolitane, porti, aeroporti, funivie, sciovie, edicole, chioschi, stazioni di servizio autostradali, mercati, cimiteri, discariche, acquedotti, campi sportivi pubblici, piscine, etc.);
- d. gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali (esclusi i partiti politici), destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive;
- e. i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione;
- f. i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati nel Trattato lateranense e i Fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle Organizzazioni internazionali; dal 2023 sono esenti anche gli immobili dell'Accademia nazionale dei Lincei;
- g. **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 D.L.n.102/2013 prevede che per fruire dell'esenzione è necessario presentare la dichiarazione IMU;
- h. gli immobili occupati abusivamente, per i quali sia stata presentata denuncia penale (art. 1, comma 81, legge n. 197/2022) e con specifica comunicazione al Comune;

- i. 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.

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 co. 3 del DLgs. 99/2004).

Sono inoltre esenti da IMU i terreni agricoli (anche non coltivati) che sono ubicati **nei Comuni delle isole minori** (Tremiti, 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).

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 congruaglio.

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. baltri 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;

2. fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni;
3. 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.

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.

Locazioni a canone concordato

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

Nota: in alcuni casi per i fabbricati ubicati nelle zone colpite da calamità naturali (terremoti, alluvioni, dissesti idrogeologici) sono previste delle specifiche agevolazioni ai fini IMU e, se del caso, occorre consultare i regolamenti comunali.

Modalità di versamento dell'acconto IMU 2023

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).

Tabella dei coefficienti per il calcolo dell'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)	Rendita catastale rivalutata per 160
A 10 (uffici)	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

Capannoni industriali, fabbriche, cinema, Ospedali (Cat. da D/1 a D/10 escluso D/5).	Rendita catastale rivalutata per 65
Istituto di credito, cambio e assicurazione con fine di lucro Cat. D/5	Rendita catastale rivalutata per 80
Classificabile categoria "D" • Non iscritto in catasto • Interamente posseduto da un'impresa • Distintamente contabilizzato	Valore contabile = costo di bilancio x coefficiente ministeriale
Terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o IAP	Moltiplicatore 75
Terreni diversi dai precedenti	Moltiplicatore 135
Fabbricati rurali strumentali e fabbricati rurali ad uso abitativo (non adibiti ad abitazione principale)	Rendita catastale rivalutata per 65

Tabella dei codici tributo per il versamento tramite F24 dell'acconto IMU

CODICE TRIBUTO	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

A cura di Celesti Vivenzi

Martedì 6 Giugno 2023