

Saldo IMU 2023: la scadenza del 18 dicembre 2023

di [Celeste Vivenzi](#)

Publicato il 7 Dicembre 2023

Il 18 dicembre 2023 è la scadenza per il saldo IMU 2023 in Italia. I possessori di immobili devono versare basandosi sulle aliquote pubblicate entro il 28 ottobre 2023.

Ricordiamo che sono soggetti al versamento i proprietari di immobili, i locatari in leasing e altri specifici casi. Le aliquote IMU variano per tipo di immobile e ci sono esenzioni e riduzioni specifiche.

Il pagamento può avvenire tramite modello F24, bollettino postale o PagoPA. Dal 2023, in Friuli-Venezia Giulia, l'IMU è sostituita dall'ILIA.

La prossima scadenza del saldo IMU 2023

In data **18 dicembre 2023** (il 16 dicembre cade di sabato) scade il termine per versare il **saldo IMU** relativo al periodo d'imposta 2023 da parte dei possessori di immobili presenti sul territorio Italiano (**in caso di omesso o tardivo versamento dal 19 dicembre 2023 sarà possibile regolarizzare la violazione fruendo della riduzione delle sanzioni prevista dal ravvedimento**).

Nota: la seconda rata IMU, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata, deve essere versata sulla base delle aliquote pubblicate sul sito www.finanze.gov.it entro il 28 ottobre 2023 (come disposto dalla Legge di Bilancio 2023 in caso di mancata pubblicazione del regolamento e del prospetto delle aliquote IMU entro il 28 ottobre 2023 si applicano le aliquote di base e non quelle vigenti nell'anno precedente).

IMU 2023: gli aspetti principali da tenere in considerazione

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; il concessionario, per le aree demaniali oggetto di concessione; il genitore assegnatario della casa familiare per effetto del Provvedimento del Giudice.

Tabella 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)	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,stabimenti 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). Istituto di credito, cambio e assicurazione con fine di lucro Cat. D/5 Classificabile categoria "D" • Non iscritto in catasto • Interamente posseduto da un'impresa • Distintamente contabilizzato	Rendita catastale rivalutata per 65 Rendita catastale rivalutata per 80 Valore contabile = costo di bilancio x coefficiente ministeriale
Terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o IAP	Moltiplicatore 75
Terreni diversi dai precedenti	Moltiplicatore 135

<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>
---	--

Si rammenta che le **variazioni di rendita catastale** intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori, o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Le aliquote IMU per il 2023

Come noto la legge stabilisce l'aliquota dell'IMU **base** applicabile che può essere modificata dal Comune, in aumento o in diminuzione, entro i margini stabiliti dal Legislatore.

Tabella aliquote base

TIPO IMMOBILE	ALIQUOTA BASE	ALIQUOTA MINIMA	ALIQUOTA MASSIMA
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,10%	0	0,10%

Abitazione principale A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze	0,50 %	0	0,60 %
Terreni agricoli	0,76%	0	1,06 %
Immobili ad uso produttivo, categ. D	0,86%	0,76%	1,06 %
Altri immobili	0,86%	0	1,06%

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.

Nota: per abitazione principale si intende l'immobile ove il proprietario e i componenti del nucleo familiare. ha la residenza e la dimora abituale (se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica).

Sono assimilabili all'abitazione principale le seguenti tipologie di Immobili:

- a. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;*
- b. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;*
- c. i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, adibiti ad abitazione principale;*
- d. la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;*
- e. un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;*
- f. su decisione del Comune l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.*

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 (in caso di morte del comodatario, il beneficio si estende al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori).

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.
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 %.

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; a far data dal 1° gennaio 2023 l'esenzione si applica agli Immobili dell'Accademia nazionale dei Lincei;
- 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 (a far data dal **01 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. 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 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).
- f. la Legge di Bilancio 2023 ha previsto l'esenzione IMU per gli **immobili non utilizzabili né disponibili**, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici o per la cui **occupazione abusiva** sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale (**il soggetto passivo deve comunicare al comune interessato il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione**).
- g. **esenzione per Eventi sismici**: i fabbricati ubicati nei comuni di Casamicciola Terme, Forio e Lacco Ameno, colpiti dagli eventi sismici verificatisi il 21 agosto 2017 nell'isola di Ischia, sono

esenti dall'applicazione dell'IMU fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi e comunque fino all'anno di imposta 2023; resta inoltre in vigore l'esenzione IMU nei territori dei comuni delle Regioni Emilia Romagna, Lombardia e Veneto colpiti dal sisma del 2012; i fabbricati ubicati nelle zone delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016, ricompresi nei Comuni indicati negli allegati 1, 2 e 2-bis (**Decreto Legge n. 189/2016**) sono esenti dall'applicazione dell'IMU a decorrere dalla rata scadente il 16 dicembre 2016 e fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi e comunque non oltre il **31 dicembre 2023**; i fabbricati, ubicati nelle zone colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo del 6 aprile 2009, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente, sono esenti dall'applicazione dell'IMU fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati.

- h. **Alluvione Emilia Romagna:** è prevista la sospensione dei termini dei versamenti tributari in scadenza nel periodo dal **1° maggio 2023 al 31 agosto 2023** nei confronti dei soggetti che, alla data del 1° maggio 2023, avevano la residenza ovvero la sede legale o la sede operativa nei territori indicati nell'allegato 1 del Decreto Legge n. 61/2023 (**comuni delle Province di Ferrara, Bologna, Forlì-Cesena, Ravenna, Rimini, Pesaro-Urbino, Firenze**).
Si rammenta che i versamenti sospesi sono effettuati, senza applicazione di sanzioni e interessi, in unica soluzione entro il 10 dicembre 2023.
- i. **fabbricati collabenti:** con la **risoluzione n. 4/DF del 16 novembre 2023**, il Dipartimento delle Finanze ha chiarito che i fabbricati collabenti sono a tutti gli effetti **Fabbricati** ma esclusi da IMU in quanto privi di **rendita**.
- j. **conduzione associata di Terreni ed esenzione IMU:** con la **risoluzione n. 4/DF/2023** è stato chiarito che il contratto di rete e il contratto di compartecipazione agraria sono forme di conduzione associata dei terreni agricoli (**tale condizione in presenza di tutti i requisiti che caratterizzano tali contratti di tipo associativo rende applicabile l'esenzione IMU**).

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 (il saldo 2023 deve pertanto essere versato entro il 16 giugno 2024).

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.

Le Modalità di versamento dell'IMU

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 codici tributo F24 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

Il debutto dell'ILIA nel 2023 nella regione Friuli-Venezia Giulia

A far data dal **1° gennaio 2023**, nel territorio regionale del **Friuli-Venezia Giulia**, è in vigore l'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA) che sostituisce l'IMU.

Per il versamento dell'imposta occorre utilizzare i seguenti codici tributo:

- **5900** Abitazione principale e relative pertinenze;
- **5901** Fabbricati ad uso abitativo, diversi dall'abitazione principale o assimilata;
- **5903** Fabbricati rurali ad uso strumentale;
- **5904** Terreni; **5905** Aree fabbricabili;
- **5906** Immobili categoria D e strumentali.

NdR: potrebbe interessarti anche...[La riduzione dell'IMU per i soggetti residenti all'estero](#)

A cura di Celeste Vivenzi

Giovedì 7 dicembre 2023