

Acconto IMU 2024: rata in scadenza il 17 giugno 2024

di [Celeste Vivenzi](#), [Marta Vivenzi](#)

Pubblicato il 5 Giugno 2024

Come ogni anno, il mese di Giugno porta con sé la scadenza dell'acconto IMU, per il 2024 fissata per lunedì 17. Proponiamo la nostra guida all'adempimento, con anche un focus sui terreni esenti e i casi di riduzione.

Entro la data del **17 Giugno 2024** (il 16 è domenica) scade il termine per versare l'acconto **IMU** relativo al periodo d'imposta 2024 da parte dei possessori di Immobili presenti sul territorio italiano. *Nota: si rammenta che è fatta salva l'autonomia della regione Friuli-Venezia Giulia ove si applica, al posto dell'IMU, l'ILIA e delle province autonome di Trento e di Bolzano nelle quali si applicano l'IMIS e l'IMI.*

Acconto IMU 2024: la gestione pratica

Versamento dell'acconto IMU 2024: modalità

In via generale il versamento della prima rata di acconto IMU 2024, relativa al primo semestre 2024, è **pari al 50 %** dell'IMU dovuta per l'anno 2023 (ovviamente in caso di possesso per tutto l'anno) applicando le Aliquote e le detrazioni previste per il 2023 anche se il Comune ha deliberato le nuove aliquote prima del 17 giugno 2024 (si rammenta che è possibile versare entro il 17 giugno 2024 l'IMU relativa al 2024 in unica soluzione ma nel caso di specie occorre applicare le aliquote deliberate per l'anno in corso dal Comune). *Nota: come noto il saldo*

IMU per l'anno 2024 scade il 16 dicembre 2024 applicando le delibere con le aliquote /detrazioni pubblicate sul sito del MEF entro il 28/10/2024 (in caso di mancata pubblicazione nei termini si applicano le aliquote "base").



Si rammenta inoltre che gli Enti non commerciali versano l'IMU in 3 rate di cui la prima al **17 giugno**

2024 e la seconda entro il **16 dicembre 2024** nella misura del 50% ciascuna, calcolata sull'imposta dell'anno precedente (anno 2023); la terza rata (Conguaglio) deve essere invece versata entro la data del **16/06/2025**.

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.

Nota: la [Legge n. 14-2013](#) ha stabilito le seguenti regole:

- 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%). Per "abitazione principale" si intende l'immobile ove il proprietario e i componenti del nucleo familiare ha la residenza e a dimora abituale (per l'esenzione della pertinenza si rammenta che la stessa deve essere accatastata unitariamente al fabbricato o unità immobiliare urbana (immobile 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.*
- c. *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 - Cassazione, 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;*
 - *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,*

semperché l'immobile risulti non locato.

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); 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.); 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;
- 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; dal 2023 sono esenti anche gli 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; l'art. 2 del D.L.n.102/2013 prevede che per fruire dell'esenzione è necessario presentare la dichiarazione IMU; 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;
- 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 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 D.Lgs. 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, Susicitane, 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 conguaglio.**

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 2024 e casistiche di 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 (**il Decreto Legge n. 34/2019 ha soppresso l'obbligo di presentare la dichiarazione per fruire della riduzione IMU anche se il Comune potrebbe richiedere una apposita comunicazione**). *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;
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 %.
4. **fabbricati ubicati nelle zone colpite da calamità naturali:** per i fabbricati ubicati nelle zone colpite da calamità naturali (terremoti, alluvioni, dissesti idrogeologici) sono previste delle specifiche agevolazioni ai fini IMU desumibili dai regolamenti Comunali.

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). *Nota: il versamento va arrotondamento all'unità di euro per difetto, se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso, se superiore a detto importo (l'importo minimo di versamento è di 12 euro riferito all'imposta complessivamente dovuta).*

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
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
Fabbricati rurali strumentali e fabbricati rurali ad uso abitativo (non adibiti ad abitazione principale) Aree Fabbricabili	Rendita catastale rivalutata per 65 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.

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 3939	IMMOBILI CATEGORIA D USO PRODUTTIVO – QUOTA A FAVORE DEL COMUNE FABBRICATI BENE MERCI DELLE IMPRESE -QUOTA A FAVORE DEL COMUNE

NdR: potrebbe interessarti anche...[Entro il 29 febbraio 2024 va in pagamento il conguaglio IMU per le delibere tardive](#)

Celeste Vivenzi e Marta Vivenzi Mercoledì 5 giugno 2024