

Vademecum per il calcolo dell'imposta: gli obblighi, gli sconti e gli esoneri previsti

Acconto Imu, via al countdown

Termine ultimo per il versamento della prima rata il 16/6

Pagina a cura

DI SERGIO TROVATO

Mancano poco più di 15 giorni per la scadenza del pagamento dell'acconto Imu. Il termine ultimo per il versamento della prima rata, infatti, è fissato al 16 giugno. Obbligati a versare l'Imu sono tutti i contribuenti titolari di fabbricati, aree edificabili e terreni. Sono invece esonerati dal prelievo gli immobili adibiti ad abitazione principale, tranne quelli di lusso, ville e castelli. Hanno diritto a uno sconto gli immobili inagibili, le unità immobiliari date in uso gratuito a parenti in linea retta, entro il primo grado, i fabbricati di interesse storico o artistico e quelli locati a canone concordato. L'acconto va calcolato sulla base delle aliquote e delle detrazioni deliberate dai comuni per l'anno precedente. La prima rata è pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu per il 2020. Gli interessati possono pagare in un'unica soluzione se conoscono le deliberazioni adottate dalle amministrazioni comunali.

Le regole per il pagamento dell'acconto. Sono soggetti all'imposta municipale fabbricati, aree edificabili e terreni. Non devono, invece, versare l'imposta i titolari di immobili destinati a prima casa e equiparati, con relative pertinenze, per i quali è prevista l'esenzione. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle suddette categorie catastali, anche se iscritte in catasto unitamente all'immobile adibito ad abitazione. Non fruiscono dell'esenzione i fabbricati iscritti nelle categorie catastali A1, A8 e A9, vale a dire immobili di lusso, ville e castelli, per i quali il trat-

tamento agevolato è limitato all'aliquota e alla detrazione. Per queste unità immobiliari è prevista l'applicazione di una aliquota ridotta del 5 per mille, che i comuni possono aumentare o diminuire di 1 punto percentuale, e una detrazione di 200 euro. La suddetta aliquota può essere ridotta senza limiti e perfino azzerata. L'aliquota di base per tutti gli altri immobili, a partire dalle seconde case, è fissata nella misura dell'8,6 per mille, che gli enti locali possono aumentare fino al 10,6 per mille. L'aliquota può essere ulteriormente aumentata fino all'11,4 per mille, ma solo dagli enti locali che intendono confermare la ex maggiorazione Tasi, già deliberata dai consigli comunali negli anni precedenti nella misura massima dello 0,8 per mille. I soggetti obbligati al pagamento devono mettere mano al portafoglio e versare il 50% dell'imposta versata nel 2020. Il resto dovrà essere pagato entro il 16 dicembre, a conguaglio di quanto dovuto per l'intero anno, facendo riferimento a aliquote e detrazioni deliberate per il 2021. Sono esenti dal tributo i terreni agricoli. Nello specifico, non sono tenuti al pagamento dell'imposta, oltre ai titolari di terreni montani o di collina ubicati nei comuni elencati nella circolare del Ministero dell'economia e delle finanze 9/1993, quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, a prescindere dalla loro ubicazione, quelli ubicati nelle isole minori, nonché quelli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile. I terreni agricoli che non rientrano nei confini dell'esenzione sono ovviamente soggetti al pagamento. Pagano, invece, ma in misura ridotta i fabbricati inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati, le unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta, entro il primo grado, e, infine, i fabbricati di interesse storico o artistico. Per questi immobili, gli interessati hanno diritto a una riduzione della base imponibile nella misura del 50%. Per quelli concessi in uso gratuito i beneficiari possono le

condizioni richieste dalla norma di legge. In particolare, il comodante deve avere la residenza anagrafica e la dimora nel comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato. Oltre all'immobile concesso in comodato, può essere titolare di un altro immobile nello stesso comune, che deve essere utilizzato come propria abitazione principale, purché non si tratti di un fabbricato di pregio (immobile di lusso, villa o castello). Quest'ultimo requisito è imposto anche per l'unità immobiliare data in comodato. Il comodante può possedere anche altri immobili, a condizione però che non siano classificati tra quelli destinati a uso abitativo. Il beneficio si estende anche, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori. Mentre, per le abitazioni locatate a canone concordato lo sconto è fissato al 25%. L'imposta è ridotta al 75% del dovuto.

© Riproduzione riservata

Obbligati a versare l'Imu sono tutti i contribuenti titolari di fabbricati, aree edificabili e terreni. Sono esonerati dal prelievo gli immobili adibiti ad abitazione principale, tranne quelli di lusso, ville e castelli. Hanno diritto a uno sconto gli immobili inagibili, le unità immobiliari date in uso gratuito a parenti in linea retta, entro il primo grado, i fabbricati di interesse storico o artistico e quelli locati a canone concordato



Chi paga e chi no

Riferimenti normativi	Articolo 1, commi 738 - 815, legge 160/2019
Scadenza acconto	16 giugno
Scadenza saldo	16 dicembre
Chi deve pagare	Possessori, di diritto, di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli
Non sono obbligati al pagamento	Proprietari di immobili adibiti a abitazione principale e equiparati (per esempio, immobili posseduti dai dipendenti del comparto sicurezza, alloggi sociali), con relative pertinenze
Esonerati dal versamento	Terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli
Non sono esenti	Immobili utilizzati come prima casa inquadrati nelle categorie catastali A1, A8 e A9 (immobili di lusso, ville e castelli)
Pagano in misura ridotta	Fabbricati inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati; unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta, entro il primo grado; fabbricati di interesse storico o artistico; abitazioni locate a canone concordato
Importo prima rata	La metà di quanto versato a titolo di Imu per il 2020
Facoltà dei contribuenti	Pagare in un'unica soluzione se conoscono le deliberazioni adottate dalle amministrazioni comunali

Residenti all'estero, benefici ridotti

Benefici fiscali limitati per i residenti all'estero. Sono obbligati a pagare solo la metà dell'Imu dovuta su un immobile posseduto in Italia, nella qualità di proprietari o usufruttuari, purché abbiano lo status di pensionati nei paesi di residenza. Il beneficio fiscale è concesso a coloro che abbiano maturato una pensione in stati esteri in regime di convenzione internazionale con l'Italia. La riduzione dell'imposta municipale si applica a un solo immobile purché non locato o dato in comodato.

L'articolo 1, comma 48, della manovra di bilancio 2021 (legge 178/2020) riconosce da quest'anno un trattamento agevolato per i pensionati residenti all'estero, sebbene diverso rispetto a quanto stabilito in passato. La riduzione spetta 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. L'agevolazione, ex lege, è destinata ai titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, «residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia». In presenza dei requisiti l'Imu «è applicata nella misura della metà». Mentre negli anni pregressi agli stessi soggetti bene-

ficiari era stata riconosciuta l'esenzione Imu, adesso devono accontentarsi di una riduzione al 50% del tributo dovuto. Va ricordato che ai comuni è stato sottratto del tutto il potere di assimilare all'abitazione principale gli immobili posseduti dai residenti all'estero. La riduzione è circoscritta solo a coloro che risultino pensionati nei rispettivi paesi di residenza. Per esempio, se un contribuente risiede all'estero e percepisce una pensione erogata dallo stato italiano non ha diritto a fruirne. Mancano, però, nella norma attributiva del trattamento agevolato le indicazioni di dettaglio in ordine alle modalità di scelta dell'unità immobiliare su cui va calcolata la riduzione. Al riguardo può essere richiamata una vecchia risoluzione ministeriale (10/2015), con la quale il dipartimento delle finanze del ministero dell'Economia ha chiarito che i residenti all'estero, che possiedono più di un immobile in Italia, hanno la facoltà di scegliere quale unità immobiliare può fruire del beneficio. In mancanza di regole ad hoc in ordine all'individuazione dell'immobile, è stato ritenuto che la scelta possa essere effettuata direttamente dall'interessato.

— © Riproduzione riservata —