

ENTRO IL 16 DICEMBRE

**Saldo Imu da 10 miliardi: esenti le doppie «prime case»**

Vale oltre dieci miliardi il saldo dell'Imu che i proprietari di immobili sono chiamati a versare entro venerdì 16 dicembre. Confermate le esenzioni per cinema, teatri e beni merce, la vera novità di questa tornata di pagamento riguarda i coniugi con residenza e dimora divise: secondo la Consulta (sentenza 209/22) hanno diritto a doppia esenzione.

Dell'Oste e Lovecchio — a pag. 8

**Cristiano Dell'Oste  
Luigi Lovecchio**

Vale 10,8 miliardi il saldo dell'Imu che i proprietari di immobili sono chiamati a versare - entro venerdì 16 dicembre - nelle casse dei comuni e, per i fabbricati produttivi, nell'Era-rio. Dopo lo shock del 2020 pandemico, quando il gettito annuo della "nuova Imu" si attestò a 20,6 miliardi per effetto delle agevolazioni Covid, il bollettino delle entrate tributarie delle Finanze ha certificato una risalita a 21,6 miliardi l'anno scorso e a 11,8 miliardi nei primi dieci mesi di quest'anno (+4,75% rispetto allo stesso periodo 2021).

**Chi può alleggerire il saldo**

In vista del saldo 2022, la novità di maggior impatto per i contribuenti è arrivata non dal legislatore, ma dalla Corte costituzionale. La sentenza 209/2022 ha affermato che i coniugi con residenza e dimora in case diverse hanno diritto alla doppia esenzione per l'abitazione principale. Superando così l'orientamento più severo della Cassazione, secondo cui nei casi di "doppia prima casa" l'esenzione non spettava per nessuna delle due.

Secondo gli ultimi dati («Gli im-

# Saldo Imu da 10 miliardi: esenti teatri, beni merce e doppie prime case

**Verso il 16 dicembre.** Primo versamento dopo la pronuncia della Consulta che libera dal pagamento i coniugi con dimora e residenza separata

mobili in Italia» del 2019) sono 19,5 milioni le abitazioni principali indicate come tali nelle dichiarazioni dei redditi (codice utilizzo «1»). Si tratta del 60,6% delle case di proprietà di persone fisiche, con una rendita catastale media di 552,20 euro. Non è possibile, però, stimare quante di queste abitazioni abbiano dovuto pagare l'Imu prima della Consulta, in quanto possedute da coniugi con residenze divise. Allo stesso modo, non si può dire quante di queste siano censite nelle categorie catastali di pregio (A/1, A/8 e A/9), non esentate, ma sono pochissime, dato che, nelle Statistiche catastali 2021, le case di pregio sono solo lo 0,19% del totale.

Di certo, comunque, i contribuenti interessati possono tenere conto del nuovo orientamento della Corte costituzionale nel pagamento di venerdì prossimo, nel caso recuperando l'importo versato in eccesso a giugno, in sede di prima rata. Per chi avesse pagato l'Imu nel modello F24 di giugno con il codice tributo «3912», basterà ricordarsi di comunicare al Comune di aver errato l'indicazione, correggerla con il «3918», e poi detrarre la cifra pagata in più dall'ammontare del saldo. Se non si possiedono altri immobili, allora la strada maestra è l'istanza di rimborso,

entro cinque anni dal pagamento.

Per effetto della sentenza della Consulta, il raddoppio dell'esenzione compete anche in caso di due unità abitative possedute nello stesso Comune, a condizione, beninteso, che il proprietario risieda anagraficamente e dimori abitualmente nella casa.

**Cinema, beni merce e comodati**

Tra gli altri immobili, è confermata l'esenzione negli anni 2021 e 2022 per cinema e teatri, che dunque evitano anche il prossimo saldo. Si tratta degli immobili in categoria catastale D/3 («Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili»): circa 11.500 unità immobiliari, con una rendita catastale media di 11.446,36 euro. L'esenzione, però, spetta a patto che i proprietari dello stabile siano anche i gestori dell'attività. Il decreto Aiuti-quater (Dl 176/2022) ha stabili-

to che l'agevolazione si applica nel rispetto delle regole Ue del regime de minimis e non è subordinata all'autorizzazione della Commissione Ue.

Tra le novità che debuttano nell'anno in corso c'è l'esenzione per i beni merce delle imprese costruttrici. Si tratta degli immobili costruiti dall'impresa e destinati alla ven-

dita, a condizione che non siano lo-

cati. La prova della destinazione alla vendita può essere data con le risultanze di bilancio ed, eventualmente, con l'esibizione di mandati conferiti a agenzie immobiliari. Non occorre inoltre che l'impresa abbia materialmente realizzato le unità in questione, essendo solo necessario che l'autorizzazione a edificare sia intestata ad essa. Né è richiesto che l'oggetto principale dell'attività sia la costruzione di immobili. Bisogna poi ricordarsi che per il primo anno di esenzione occorre presentare la denuncia Imu, entro la scadenza del 30 giugno 2023.

Per le unità abitative concesse in comodato a figli o genitori c'è la riduzione a metà dell'imponibile, a condizione che: a) il contratto di comodato sia registrato; b) l'immobile sia nello stesso Comune ove risiede il proprietario; c) il comodatario vi adibisca la propria abitazione principale; d) il proprietario non possieda altra unità abitativa su tutto il territorio nazionale, con esclusione dell'abitazione principale. Anche in questa ipotesi, se si tratta del primo anno, a giugno del 2023 bisognerà presentare la dichiarazione Imu.

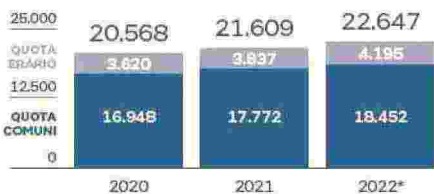
© RIPRODUZIONE RISERVATA



**IL TREND**

Il gettito  
della nuova Imu  
In milioni di euro

(\*) Proiezione.  
Fonte: elaborazione  
su dati Entrate  
tributarie



**GLI INCASSI POST PANDEMIA**

Il debutto della "nuova Imu", che ha inglobato la Tasi, è coinciso con il 2020 segnato dalla pandemia. Da qui il calo del gettito a 20,5 miliardi in virtù degli esoneri e dei rinvii. Già l'anno scorso il consuntivo ha superato 21,6 miliardi e quest'anno dovrebbe crescere ancora.



In Italia. Sono 19,5 milioni le prime case



**Gettito in ripresa  
nei primi dieci mesi  
del 2022 dopo  
la stagione delle  
misure anti-Covid**