GIAMBENE DOTT. PIER LUIGI & ASSOCIATI

Studio Societario, Tributario e di Strategia d'Impresa

Professionisti Studio:

Dott. Pier Luigi Giambene
Commercialista - Revisore Contabile

Dott.ssa Erika Donnini
Commercialista - Revisore Legale

Dott. Luca Giambene
Dottore in Economia

Dott.ssa Francesca Giambene
Dottore in Economia

Collaboratori Studio:

Avv. Prof. Sergio Russo
Studio UCCELLI-MONTANO
Associato di Diritto Commerciale
Università di Pisa

Avv. Giuseppe Castelli
Studio Castelli Panicucci Viti & Associati
Avvocato di Diritto Civile e Penale

Avv. Emanuele Taccetti
Avvocato di Diritto Civile

Avv. Mariavittoria Michelacci
Avvocato di Diritto Civile

Studio Legale B B M D R
Avv. Giovanni Bardazzi
Avv. Giovanni Bonanni
Avv. Franco Mazzoni
Avv. Maurizio Daneri
Avv. Giovanni Renna

Of Counsel:

Avv. Prof. Ilaria Pagni
Ordinario di Diritto Processuale Civile
Università di Firenze

Quarrata, 21 maggio 2024

Circolare n. 52/2024

VERSAMENTO PRIMA RATA IMU 2024

Ritenendo fare cosa utile e gradita, vi informo che il prossimo 17.6.2024 (il 16.6 cade di domenica) scade il termine entro il quale effettuare il versamento della prima o unica rata IMU 2024 la cui disciplina è contenuta nell'art. 1, commi da 738 a 783, Legge n. 160/2019. In vista di tale adempimento, si riepilogano i principali aspetti relativi all'ambito di applicazione e determinazione dell'imposta dovuta.

L'IMU è dovuta dai possessori di immobili, intendendo per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie. Sono altresì soggetti passivi IMU:

- il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di Provvedimento del Giudice che costituisce ai soli fini IMU il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli;

- il concessionario, in caso di concessione di aree demaniali;

- il locatario, dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto, per gli immobili in leasing.

In presenza di più soggetti passivi per un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma

obbligazione tenendo conto delle relative condizioni soggettive ed oggettive.

Con riferimento all'ambito oggettivo preme inoltre evidenziare che:

- l'abitazione principale:

  ° non di lusso e relative pertinenze è esente;

  ° di lusso, ossia rientrante nella categoria catastale A/1, A/8 e A/9, sconta l'IMU con aliquota ridotta (0,5%) e detrazione di € 200;

considerando che ai sensi del comma 741 dell'art. 1, Legge n. 160/2019 l'abitazione principale è l'immobile in cui il proprietario e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

E' confermata l'esenzione IMU per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, D.Lgs. n. 99/2004, indipendentemente dall'ubicazione.

L'esenzione IMU è altresì prevista per le seguenti fattispecie:

– immobili di cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari ovvero destinate a studenti universitari soci assegnatari;

– fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali di cui al DM 22.4.2008, se aventi le caratteristiche per poter essere assimilati all'abitazione principale;

– immobile non di lusso posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate / di polizia ad ordinamento militare o civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, a prescindere dalla dimora abituale e la residenza anagrafica.

– fabbricati classificati / classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

– fabbricati ad uso culturale di cui all'art. 5-bis, DPR. n. 601/73 (musei, biblioteche, archivi, ecc.);

– fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e loro pertinenze;

– fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense di cui alla Legge n. 810/29;

– immobili occupati abusivamente. A tal fine, l'art. 1, comma 81, Legge n. 197/2022 (Finanziaria 2023) dispone che è necessario che sia stata presentata apposita denuncia o sia iniziata un'azione giudiziaria penale per l'occupazione abusiva e che il contribuente presenti un'apposita comunicazione al Comune. Con il DM 24.4.2024, che ha approvato il nuovo modello della dichiarazione IMU, il MEF ha disposto che la situazione in esame va comunicata nell'ambito della dichiarazione IMU (da presentare in via telematica).

Si rammenta inoltre che:

- l'IMU si applica anche ai fabbricati rurali ad uso strumentale.

- dal 2022, ai sensi dell'art. 1, comma 751, Legge n. 160/2019 (Finanziaria 2020) per i c.d. "beni merce" invenduti e non locati è prevista l'esenzione.

- non è più prevista l'assimilazione all'abitazione principale per l'unità immobiliare posseduta da "italiani non residenti", iscritti all'AIRE e pensionati.

Per tali soggetti è riconosciuta la riduzione del 50% dell'IMU dovuta, a condizione che l'unità immobiliare sia non locata / data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà / usufrutto da soggetti non residenti, titolari di pensione maturata in regime di Convenzione internazionale con l'Italia.

DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA DOVUTA

Con riferimento alla determinazione dell'IMU dovuta:

sono confermate le riduzioni per:

– gli immobili "vincolati" in quanto di interesse storico o artistico (riduzione del 50%);

– i fabbricati dichiarati inagibili / inabitabili e di fatto non utilizzati (riduzione del 50%);

– gli immobili concessi in comodato a genitori / figli nel rispetto delle specifiche condizioni già previste in passato (riduzione del 50% a condizione che l'immobile sia "non di lusso" e utilizzato come abitazione principale, il contratto di comodato sia registrato ed il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda nel Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato);

– gli immobili concessi in locazione a canone concordato (riduzione del 25%);

come in passato:

– per la generalità degli immobili, alla rendita catastale rivalutata del 5% va applicato il moltiplicatore corrispondente alla tipologia dell'immobile;

Categoria catastale immobile	Moltiplicatore
A (diverso da A/10), C/2, C/6, C/7	160
B	140
C/3, C/4, C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

– per le aree fabbricabili rileva il valore venale all'1.1 dell'anno di imposizione;

– per i terreni agricoli che non rientrano nei casi di esenzione, il reddito dominicale rivalutato del 25% va moltiplicato per 135;

– come sopra accennato, per l'unica unità immobiliare, non locata / data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà / usufrutto da soggetti non residenti, titolari di pensione maturata in regime di Convenzione internazionale con l'Italia, l'IMU determinata con le ordinarie modalità è ridotta del 50%;

– per i fabbricati di categoria D privi di rendita e distintamente contabilizzati si utilizzano i valori contabili con i coefficienti annualmente aggiornati con apposito Decreto del MEF che per il 2024 non risulta ancora emanato / pubblicato sulla G.U..

TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO

Il versamento dell'IMU va effettuato in 2 rate, la prima entro il 16.6 e la seconda (a saldo) entro il 16.12, con facoltà per il contribuente di provvedere al versamento dell'imposta dovuta in un'unica soluzione, da corrispondere entro il 16.6.

IMU 2024	⇨	**I rata (acconto) Unica soluzione**	⇨ **entro il 17.6.2024** (*)
	⇨	II rata (saldo)	⇨ entro il 16.12.2024

(*) Il 16.6.2024 cade di domenica.

Resto a disposizione per ulteriori chiarimenti e con l'occasione porgo cordiali saluti.

Dott. Pier Luigi Giambene