

OGGETTO

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA C.D. IMU ACCONTO 2022

AGGIORNAMENTO

27 MAGGIO 2022

RIFERIMENTI NORMATIVI

Art. 3, D. Lgs 14.3.2011 N. 23 - Art.13 D.L. 6.12.2011 N. 201 Convertito In Legge 22.12.2011 N. 214 - R.M. N. 35/E Del 12 Aprile 2012 - D.L. 2.3.2012 N. 16 Convertito In Legge 26.4.2012, N. 44 - Art. 1, Commi 380 E 386, L. 24.12.2012 N. 228 - Art. 10, Comma 4, Lett. B) D.L. 8.4.2013 N. 35 - Art. 1, comma 1, D.L. 27.5.2013 n. 54 - Risoluzione AE 21.5.2013 n. 33/E - Art. 1, commi da 639 a 679, da 681 a 703, Legge 27.12.2013 n. 147 (Legge Stabilità 2014); art. 1 comma 13 legge 28.12.2015 n. 208 (legge di stabilità 2016) NOTA MEF DEL 23.05.2016, Legge 27 dicembre 2017, n. 205 (legge di bilancio 2018), L. 27 dicembre 2019 n.160; D.L. 22 marzo 2021 N.41 (c.d. decreto sostegni), convertito in Legge 21 maggio 2021, n.69/2021; Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di bilancio 2022);

ALLEGATI

CLASSIFICAZIONE
DIRITTO TRIBUTARIO
TRIBUTI LOCALI
IMU

CODICE CLASSIFICAZIONE
20
100
002

COLLEGAMENTI

CIRCOLARE N. 52/2020 - IMU ACCONTO 2020
CIRCOLARE N. 49/2021 - IMU ACCONTO 2021

REFERENTE STUDIO

Dott.ssa Adriana ADRIANI

BRIEFING

La Legge di bilancio 2020 (articolo 1, commi da 738 a 782, L. 160/2019) ha riscritto l'imposta patrimoniale sugli immobili: a decorrere dall'anno 2021 è stata abolita l'imposta unica comunale (di cui all'articolo 1, comma 639, L. 147/2013), con contestuale eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (Tasi), ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (Tari).

Con l'abrogazione della Tasi vengono meno anche le ripartizioni del tributo (di cui al comma 681 della L. 147/2013) tra il titolare del diritto reale e l'occupante, mentre l'Imu continua ad essere dovuta dal solo titolare del diritto reale, secondo le regole ordinarie.

Il prossimo il 16.6.2022 scade il termine per effettuare il versamento dell'acconto IMU 2022. Di seguito vengono descritti gli aspetti principali concernenti l'imposta municipale propria, con particolare riferimento alla determinazione dell'acconto-

SOGGETTI OBBLIGATI

Sono soggetti passivi IMU i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- Il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- L'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare nulla a titolo di IMU);
- Il titolare del diritto d'uso;
- Il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà IMU il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- Il titolare del diritto di enfiteusi;
- Il titolare del diritto di superficie;
- Il concessionario di aree demaniali;
- Nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- Il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare l'IMU).

Al contrario, non sono tenuti ad effettuare alcun versamento:

- 📄 Il nudo proprietario (ossia quando sull'immobile è presente un usufrutto);
- 📄 L'inquilino dell'immobile (l'imposta viene versata dal titolare dell'appartamento);
- 📄 La società di leasing concedente (paga l'utilizzatore);
- 📄 Il comodatario (paga il comodante in quanto titolare dell'immobile);
- 📄 L'affittuario dell'azienda se l'azienda comprende un immobile (il versamento compete al proprietario dell'azienda che l'ha concessa in affitto).

ESCLUSIONE DAL VERSAMENTO DELLA PRIMA RATA IMU 2022 PER EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA COVID-19

In conseguenza dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, è stabilita l'esenzione dal versamento della prima rata dell'IMU per l'anno 2022, in scadenza il 16.6.2022, per il caso analizzato di seguito.

ESENZIONI PER IL SETTORE DEL TURISMO E DELLO SPETTACOLO

L'art. 1, comma 599, della Legge n. 178/2020 (legge di Bilancio 2021) replica l'esenzione dell'IMU prevista dall'art. 78 co. 3 del DL 104/2020, relativamente a:

- a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affidamenti per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed and breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'art. 1, comma 743, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- c) immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte delle imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
- d) immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'art. 1, comma 743, della legge del 27 dicembre 2019, n. 160, siano anche gestori delle attività esercitate.

Si ricorda che per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, sempre a condizione che i soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate l'art. 78, comma 3, del d.l. n. 104 del 2020 ha già disposto l'esenzione IMU per gli anni 2022 e 2023.

ESENZIONE IMU PER I BENI MERCE

L'art. 1 comma 751, della legge 160/2019 (legge di bilancio 2020), stabilisce che a decorrere dal 1 gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita ossia i beni invenduti dall'impresa costruttrice, finché permanga tale destinazione e non siano locati.

L'esenzione si applica solamente ai fabbricati classificati tra i beni merce in quanto destinati alla vendita, cioè quei beni alla cui produzione è diretta l'attività dell'impresa (rimanenze di magazzino, voce C.I.4 – principio contabile OIC 13 – RIMANENZE) delle imprese costruttrici e non alle aree edificabili sulle quali è in corso l'intervento edilizio.

Per poter usufruire dell'esenzione, il soggetto proprietario dei beni dev'essere un'impresa costruttrice, mentre non possono usufruire del beneficio le persone fisiche e le persone giuridiche che non costruiscono direttamente i fabbricati ma provvedono esclusivamente alla loro commercializzazione (ad esempio le società immobiliari).

Con la risoluzione n.11/2013, il MEF ha chiarito che rientrano tra gli immobili merci non solo quelli costruiti dall'impresa ma anche quelli acquistati dall'impresa sui quali sono stati effettuati "interventi di incisivo recupero", vale a dire interventi di cui all'art.3 comma 2 lett. c), d) ed f) DPR n. 380/2001 (restauro risanamento e ristrutturazione).

Sul piano dichiarativo, l'art. 1 comma 769 della L. 160/2019 prevede che "in ogni caso, ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 751, terzo periodo della L. 160/2019, il soggetto

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 40/2022

PAGINA
4/13

passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme”.

Dal riferimento al “terzo periodo” del comma 751 si evince la sussistenza di un onere dichiarativo ad hoc per la spettanza dell’esonero, non rilevando eventuali precedenti dichiarazioni.

Pertanto, per godere dell’esonero per il 2022, quindi, la dichiarazione IMU dovrà essere presentata entro il 30 giugno 2023, mediante invio telematico o (salvo che per gli enti non commerciali) spedizione postale, utilizzando il modello previsto dal DM 30 ottobre 2012.

Peraltro, diversamente dal previgente art. 2 comma 5-bis del DL 102/2013, il comma 769 non prevede espressamente alcuna decadenza dall’esonero in caso di omessa dichiarazione.

IMMOBILI INTERESSATI

L’IMU è dovuta in relazione agli immobili posseduti sul territorio di ciascun comune, con esclusione dell’abitazione principale (se l’immobile è diverso dalle categorie A/1, A/8 e A/9) e delle relative pertinenze.

Per abitazione principale si intende l’unico fabbricato nel quale il contribuente ed il suo nucleo familiare hanno stabilito la dimora e la residenza.

In particolare, l’IMU si deve versare con riferimento agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune.

		IMU
Fabbricati	➔	Si
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	➔	No (Solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali	➔	Si
Aree fabbricabili	➔	Si
Terreni agricoli	➔	Si

Anche per l’IMU in vigore dal 2020 le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata.

Dall’1.1.2020 non è più assimilata all’abitazione principale l’unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all’AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.

Dall’anno 2021, tuttavia, l’art. 1 co. 48 della L. 178/2020 ha previsto che “*per una sola unità immobiliare a uso abitativo*” posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto dai pensionati residenti all’estero, l’IMU è ridotta al 50%, a condizione che l’unità immobiliare non sia locata o concessa in comodato.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 40/2022

PAGINA
5/13

Inoltre, con la Legge del 17 dicembre 2021 n. 215 di conversione del Decreto Legge del 21 ottobre 2021 n. 146, è stata introdotta una disposizione che consente ai coniugi con residenze in comuni diversi di scegliere l'immobile sul quale applicare l'esenzione dall'IMU prevista per l'abitazione principale (art. 5-decies).

La legge 215/2021 è entrata in vigore il 22 dicembre 2021, per cui a partire dal 2022, nel caso di coniugi o membri di un nucleo familiare in cui hanno stabilito la dimora/residenza in immobili diversi e situati nello stesso comune o in comuni differenti, l'agevolazione prevista per l'abitazione principale spetterà per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare.

FABBRICATI

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE PER IL CALCOLO DELL'IMU 2020 ²
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

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili ed inabitabili nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'art.10 D.Lgs. n.42/04 (fabbricati di interesse storico o artistico).

Dal 2020 i fabbricati rurali divengono imponibili Imu, applicando un'aliquota particolarmente ridotta pari allo 0,1% che il comune può ridurre sino all'azzeramento.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, a partire dal 2022 sono esenti dall'IMU.

A decorrere dal 2016, è possibile beneficiare di un'agevolazione consistente nella riduzione del 50% della base imponibile IMU in relazione agli immobili concessi in comodato dal genitore al figlio e viceversa, con contratto registrato. L'agevolazione spetta solo qualora siano rispettate determinate condizioni.

TERRENI AGRICOLI

Per i terreni agricoli la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% a cui applicare un moltiplicatore di 135.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 40/2022

PAGINA
6/13

CATEGORIA	MOLTIPLICATORE PER IL CALCOLO DELL'IMU 2022
Terreni agricoli	135

Il comma 13, articolo 1 della legge di stabilità 2016, legge 208/2015, dispone che sono esenti dall'Imu i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1, Dlgs 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione. Pertanto, viene eliminato il moltiplicatore, pari a 75, riservato per la determinazione della base imponibile dei terreni agricoli dei coltivatori diretti (Cd) e degli imprenditori agricoli professionali (Iap); vengono eliminate le riduzioni a scaglioni previste per Cd e Iap (art. 13, co. 8-bis, D.L. 201/2011); si introduce l'esenzione per i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

Ai sensi dell'art. 1, comma 758 della Legge n. 160 del 2019, sono esenti dall'IMU i terreni agricoli nei seguenti casi:

- terreni agricoli ubicati nei comuni Montani compresi nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993. Alcuni comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'all. A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali ex art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella apposita previdenza agricola, comprese le società agricole di cui al comma 3 dello stesso art. 1. L'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti) e a tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti;
- terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;

AREE EDIFICABILI

Per le aree edificabili si continua ad utilizzare il valore venale in comune commercio.

Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi e quindi evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la funzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno saranno esentati da IMU come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici, PRG o altro, lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo tale immobile dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE NON ISCRITTI IN CATASTO E DISTINTAMENTE CONTABILIZZATI

Un'ipotesi particolare di fabbricati non iscritti in Catasto e sprovvisti di rendita riguarda i fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D" (immobili a destinazione speciale), quali gli opifici, che nello stesso tempo risultino:

- Interamente posseduti da imprese;
- Distintamente contabilizzati.

Per tali fabbricati la base imponibile è determinata:

1. Applicando al valore contabile gli appositi coefficienti che sono aggiornati annualmente con un apposito DM;
2. Fino all'anno nel quale i fabbricati stessi sono iscritti in Catasto con attribuzione di rendita.

Ai fini del calcolo della base imponibile IMU dei fabbricati classificati nel gruppo "D", valgono i coefficienti aggiornati lo scorso anno, dal DM 7.5.2021 e che sono riportati nella seguente tabella.

Coefficienti per l'anno 2021	
Per l'anno 2021 = 1,01	Per l'anno 2001 = 1,49
Per l'anno 2020 = 1,01	Per l'anno 2000 = 1,54
Per l'anno 2019 = 1,02	Per l'anno 1999 = 1,57
Per l'anno 2018 = 1,03	Per l'anno 1998 = 1,59
Per l'anno 2017 = 1,04	Per l'anno 1997 = 1,63
Per l'anno 2016 = 1,04	Per l'anno 1996 = 1,68
Per l'anno 2015 = 1,04	Per l'anno 1995 = 1,73
Per l'anno 2014 = 1,04	Per l'anno 1994 = 1,79
Coefficienti per l'anno 2021	
Per l'anno 2013 = 1,05	Per l'anno 1993 = 1,82
Per l'anno 2012 = 1,07	Per l'anno 1992 = 1,84
Per l'anno 2011 = 1,11	Per l'anno 1991 = 1,87
Per l'anno 2010 = 1,12	Per l'anno 1990 = 1,96
Per l'anno 2009 = 1,13	Per l'anno 1989 = 2,05
Per l'anno 2008 = 1,18	Per l'anno 1988 = 2,14
Per l'anno 2007 = 1,22	Per l'anno 1987 = 2,32
Per l'anno 2006 = 1,25	Per l'anno 1986 = 2,50
Per l'anno 2005 = 1,29	Per l'anno 1985 = 2,68
Per l'anno 2004 = 1,36	Per l'anno 1984 = 2,86
Per l'anno 2003 = 1,41	Per l'anno 1983 = 3,04
Per l'anno 2002 = 1,46	Per l'anno 1982 = 3,21

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 40/2022

PAGINA
8/13

ALIQUOTE APPLICABILI PER L'ACCONTO IMU 2022

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,86%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento sino al 1,06%.

Inoltre, vi è la possibilità di incrementare l'aliquota massima di un ulteriore 0,08% (portando quindi l'aliquota al 1,14%) solo per i Comuni che in passato avevano deliberato analogo incremento ai fini Tasi.

Disciplina IMU dal 2020				
Fattispecie di immobile	Norma di riferimento	Aliquota di base	Aliquota minima	Aliquota massima
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze (si applica una detrazione di € 200,00)	art. 1, c. 748, L. n. 160/2019	0,5%	0	0,6%
Abitazione principale di categoria catastale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7	art. 1, c. 740, L. n. 160/2019	ESENTE	-	-
Fabbricati rurali strumentali	art. 1, c. 750, L. n. 160/2019	0,1%	0	0,1%
fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati/beni merce) (anni 2020 e 2021) Dal 2022: esenzione dall'IMU	art. 1, c. 751, L. n. 160/2019	0,1% (esenti dal 2022)	0	0,25% (esenti dal 2022)
Altri fabbricati (fabbricati diversi da abitazione principale, fabbricati del gruppo catastale D, fabbricati merce, fabbricati rurali strumentali)	art. 1, c. 754, L. n. 160/2019	0,86%	0	1,06%
Aree fabbricabili	art. 1, c. 754, L. n. 160/2019	0,86%	0	1,06%
Terreni agricoli (se non esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, legge n. 160/2019)	art. 1, c. 752, L. n. 160/2019	0,76%	0	1,06%
Immobili produttivi del gruppo "D"	art. 1, c. 753, L. n. 160/2019	0,86%	0,76%	1,06%
Altri immobili	Art. 1, comma 754, legge n. 160 del 2019	0,86%	0	1,06% elevabile all'1,14%

Le aliquote, come detto, sono deliberate dal Comune che può differenziare l'aliquota per agevolare situazioni meritevoli. Questi aspetti vanno verificati nei regolamenti comunali.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 40/2022

PAGINA
9/13

L'art.1, co. 53 e 54 della legge di stabilità 2016 introduce una riduzione del 25% dell'IMU dovuto per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.98 n. 431. L'IMU, determinato applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75%. L'agevolazione, quindi, si applica a tutti i contratti individuati dall'art. 2 co. 3 della L. 431/98. Si tratta di contratti stipulati sulla base di accordi definiti in sede territoriale fra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari, le quali provvedono alla stesura di contratti tipo. Il corrispettivo deve essere compreso entro limiti minimi e massimi stabiliti nei suddetti accordi territoriali. Rientrano in tale definizione i contratti "agevolati" per finalità abitative aventi durata minima di 3 anni con obbligo di proroga di altri due, salvo gli specifici casi di diniego, nonché quelli di natura transitoria per il soddisfacimento di particolari esigenze delle parti e quelli relativi agli studenti universitari.

Fattispecie di immobile	Norma di riferimento	Aliquota di base	Aliquota minima	Aliquota massima
Altri immobili	Art. 1, comma 754, legge n. 160 del 2019	0,86%	0	1,06%
Immobili locati a canone concordato	Art. 1, comma 760, legge n. 160 del 2019	0,645% (75% dello 0,86%)	0	0,795% (75% dell'1,06%)

Dall'anno 2020, in sostituzione dell'abrogata maggiorazione TASI, i Comuni possono aumentare l'aliquota massima dell'1,06%, prevista per gli "Altri immobili" dal co. 754 dell'art. 1 della legge di bilancio 2020, sino all'1,14% (si tratterebbe, in pratica, di una maggiorazione IMU che può arrivare sino allo 0,08%). L'aumento dell'aliquota può:

- riguardare soltanto gli immobili non esentati ai sensi dei co. 10 - 26 dell'art. 1 della L. 208/2015;
- essere deciso se per l'anno 2015 era stata deliberata la maggiorazione TASI e se era stata confermata fino al 2019 ai sensi del co. 28 dell'art. 1 della L. 208/2015.

Dall'anno 2021, i Comuni potranno soltanto ridurre la maggiorazione IMU e non potranno aumentarla.

Dall'anno 2021, i Comuni possono diversificare tutte le aliquote stabilite dai co. 748 - 755 dell'art. 1 della legge di bilancio 2020 con riguardo alle fattispecie che saranno individuate da un apposito DM (ad oggi, detto DM non risulta essere stato ancora approvato).

Con la circ. Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF sono stati forniti importanti chiarimenti con riguardo alle modalità di determinazione della prima rata IMU per l'anno 2020, ma che possono essere estesi anche al 2021, in particolare:

- a. Immobile ceduto nel corso del 2020. In tal caso viene consentito di calcolare l'acconto tenendo conto della condizione sussistente al momento del versamento, vale a dire l'assenza del presupposto impositivo (quindi viene permesso di non versare nulla);

- b. Immobile acquistato nel corso del primo semestre 2021. Il contribuente non versa nulla ai fini dell'acconto 2021 dal momento che nel 2020 l'Imu non è stata versata perché non sussisteva il presupposto impositivo. Viene comunque permesso di versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2021, tenendo conto dell'aliquota dell'Imu stabilita per l'anno precedente (o sulla base delle nuove aliquote, se già deliberate dal Comune);
- c. Immobili ceduti e acquistati nelle annualità 2020 e 2021. Nell'ipotesi in cui il contribuente abbia al contempo venduto un immobile nel 2020 e acquistato un altro immobile situato nel territorio dello stesso comune nel primo semestre del 2021 egli dovrà comunque versare l'acconto 2021 scegliendo tra il metodo "storico" (acconto 2021 per l'immobile venduto nel 2020, calcolato in misura pari al 50% della somma corrisposta nel 2020 a titolo di Imu e di Tasi e non verserà nulla per l'immobile acquistato nel 2021) ovvero quello previsto dalla stessa norma a regime (il contribuente verserà l'acconto 2021 per l'immobile acquistato nel primo semestre 2021, calcolato sulla base dei mesi di possesso nel primo semestre del 2021 e tenendo conto dell'aliquota dell'Imu vigente per l'anno 2020, mentre non corrisponderà l'Imu per l'immobile venduto nel 2020). Il contribuente dovrà adottare il medesimo criterio per entrambi gli immobili, non potrà invece combinare i due criteri e ciò soprattutto quando tale operazione conduca a non versare alcun acconto. Quanto appena illustrato non vale nel caso in cui gli immobili in questione si trovino in comuni diversi, potendo il contribuente in tale eventualità scegliere un diverso criterio per ciascun immobile;
- d. Immobile tenuto a disposizione o locato nell'anno 2020 che viene destinato ad abitazione principale nell'anno 2021. Questa situazione è assimilabile a quella dell'immobile ceduto nel 2020, in quanto nel 2021 è venuto meno il presupposto impositivo dell'Imu (quindi è consentito non versare nulla);
- e. Immobile destinato ad abitazione principale nel 2020 che viene tenuto a disposizione o locato nell'anno 2021. Questa situazione è assimilabile a quella dell'immobile acquistato nel corso del 2021, atteso che nell'anno 2020 il tributo non era stato versato per effetto dell'esclusione dell'abitazione principale dall'Imu mentre nell'anno 2021 a seguito del mutamento di destinazione è sorto il presupposto impositivo. Viene quindi permesso di versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2021, tenendo conto dell'aliquota dell'Imu stabilita per l'anno precedente (o sulla base delle nuove aliquote, se già deliberate dal Comune);
- f. Immobili che nel 2021 subiscono un cambio di destinazione rispetto al 2020. Nell'ipotesi in cui il contribuente possieda due immobili, uno adibito ad abitazione principale e l'altro tenuto a disposizione, e nel 2021 ne inverte la destinazione, valgono le stesse considerazioni svolte alla per gli immobili venduti e acquistati nelle annualità 2020 e 2021. Se gli immobili sono ubicati nello stesso comune il contribuente dovrà usare per tutti gli immobili alternativamente il metodo "storico" ovvero quello "previsionale".

La legge di Bilancio 2022, ai commi 353-356 ha previsto per gli anni 2022 e 2023, a favore dei commercianti e degli artigiani che avviano, proseguono o trasferiscono la propria attività in un

comune con non più di 500 abitanti delle aree interne, il riconoscimento di un contributo per il pagamento dell'IMU sugli immobili posseduti e utilizzati per l'esercizio dell'attività, con l'obiettivo di incoraggiare lo sviluppo turistico e ostacolare la desertificazione commerciale e l'abbandono dei territori.

Un decreto ministeriale stabilirà le modalità attuative della norma, anche per consentire il rispetto del limite di spesa (10 milioni di euro per ciascun anno). A quegli stessi soggetti, stato, regioni, province autonome ed enti locali potranno concedere in comodato, della durata massima di dieci anni, immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali. Alle agevolazioni si applicano le norme unionali sugli aiuti "de minimis".

MODALITÀ DI VERSAMENTO E CODICI TRIBUTO

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero).

L'Imu viene versata integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata una quota di imposta afferente i fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,86% (all'Erario va lo 0,76%, mentre e lo 0,10% al Comune, che comunque può incrementare l'aliquota fino a raggiungere l'1,06% complessivo).

Il D.L. n.35/13 ha definito a regime le modalità per il calcolo dell'imposta.

Entro il 16 giugno 2022		il contribuente è tenuto al versamento dell'acconto nella misura pari al 50% di quella dovuta sulla base dell'aliquota e della detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente (ossia occorrerà utilizzare le aliquote 2021);
Entro il 16 dicembre 2022		Il contribuente è tenuto al versamento del saldo sulla base delle aliquote approvate dai Comuni per il 2021 e pubblicate sul sito del MEF. Tale versamento va fatto a conguaglio della rata di acconto (quindi ricalcolando sulla base delle nuove aliquote l'intera imposta annuale, scomputando quanto versato in sede di acconto a giugno). In caso di mancata pubblicazione delle nuove aliquote saranno confermate anche per il 2022 le aliquote dell'anno precedente e quindi, anche il saldo, come l'acconto, sarà versato facendo riferimento alle aliquote 2021.

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno 2022.

Tuttavia, nel caso in cui, per l'anno 2022, il Comune abbia già deliberato aliquote e detrazioni ai fini dell'IMU, magari determinando condizioni più favorevoli rispetto al 2021, il contribuente potrà tenerne conto in sede di determinazione degli acconti.

L'IMU deve essere versata solo se il suo ammontare complessivo, dovuto al Comune per l'intera annualità, risulta superiore all'importo stabilito:

- dal Comune, nel rispetto dei principi di cui all'art. 25 della L. 27.12.2002 n. 289 (recante "pagamento e riscossione di somme di modesto ammontare");
- ovvero, qualora il Comune non vi abbia provveduto, dallo stesso art. 25 co. 4 della L. 289/2002 (attualmente, 12,00 euro).

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 40/2022

PAGINA

12/13

Si ha riguardo all'imposta dovuta per l'intera annualità (vale a dire, se il versamento è eseguito in due rate, alla somma di acconto e saldo). Se è inferiore al minimo, l'importo della prima rata si recupera con il versamento a saldo. I Comuni possono deliberare limiti superiori (art. 17 co. 88 della L. 15.5.97 n. 127).

Le Linee Guida Min. Economia e Finanze 11.7.2012 hanno precisato che l'importo minimo deve intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta con riferimento a tutti gli immobili situati nello stesso Comune e non agli importi relativi alle singole rate, né alle quote dell'imposta riservate al Comune e allo Stato, né tantomeno ai singoli immobili.

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo approvati dalla R.M. n.35/E/12:

I codici tributo da utilizzare per il versamento dell'acconto IMU 2022 con modello F24 sono i seguenti:

Codice Tributo	Immobile	Destinatario Versamento
3912	Abitazione principale e relative pertinenze (cat. /1, A/8 e A/9)	Comune
3913	Fabbricati rurali ad uso strumentale	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati (escluse categorie catastali D)	Comune
3939	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa Costruttrice alla vendita purché non locati (sono compresi anche i fabbricati che appartengono al gruppo catastale D e rientrano nella definizione di bene merce)	Comune
3925	Immobili ad uso produttivo, cat. D (esclusi D/10 e beni merce appartenenti al gruppo catastale D)	Stato
3930	Immobili ad uso produttivo, cat. D, incremento aliquota Comune (esclusi D/10 e beni merce appartenenti al gruppo catastale D)	Comune

Si rammenta inoltre che:

- ◇ il versamento va effettuato a favore del Comune in cui è ubicato l'immobile al quale l'IMU si riferisce, indicando il relativo codice catastale nel campo "codice ente/codice comune".

In merito si evidenzia che, come disposto dall'art. 1, comma 722, Finanziaria 2014, in presenza di un versamento effettuato a favore di un Comune sbagliato, è sufficiente comunicare l'errore ai Comuni interessati, affinché gli stessi provvedano a regolarizzare la situazione;

- ◇ con lo stesso mod. F24, compilando più righe, è possibile versare l'imposta dovuta per più immobili, anche se ubicati in Comuni diversi;
- ◇ quanto dovuto **non può essere rateizzato** (il campo "Rateazione/mese rif." non va compilato).

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 40/2022

PAGINA

13/13

COORDINAMENTO CON LO STUDIO ADRIANI

Al fine di poter fornire compiutamente l'assistenza tributaria i clienti interessati sono invitati a trasmettere allo studio appena possibile i dati riguardanti le modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, ecc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, ecc.) degli immobili posseduti onde agevolare il calcolo dell'imposta e la predisposizione della dichiarazione IMU ove dovuta.

Lo STUDIO ADRIANI rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione, riservandosi la facoltà di aggiornamenti sulle eventuali novità e relativi adempimenti di vostro interesse.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI
(Un associato)
dott.ssa Adriana ADRIANI