

## Saldo IMU 2023

*Gentile Cliente,*

*con la stesura del presente documento intendiamo informarLa in merito al versamento del saldo IMU 2023 in scadenza il 16 dicembre 2023; tuttavia, considerato che il 16 dicembre è sabato, il termine per il versamento si sposta al 18 dicembre 2023.*

### **IMPOR TANTE**

***Nel caso fossero intervenute variazioni nell'anno 2023 inerenti alle Vs proprietà immobiliari (terreni o fabbricati), siete pregati, nel caso non l'abbiate già fatto, di comunicare e consegnare tempestivamente tutta la documentazione (atti acquisti, atti vendita, variazioni catastali, variazioni d'uso ecc.) al fine di permetterci la corretta elaborazione del saldo IMU per l'anno 2023.***

***Qualora non dovessero pervenire Vs segnalazioni, provvederemo all'elaborazione del saldo con i dati in ns possesso.***

<b>Saldo IMU 2023</b> .....	<b>2</b>
Premessa .....	2
IMU .....	2
Abitazione principale e pertinenze .....	3
Base imponibile .....	4
Riduzioni base imponibile .....	6
Modalità di versamento .....	6
Accertamento e sanzioni .....	8
Aliquote .....	9
Esenzioni .....	10



## Saldo IMU 2023

### Premessa

Il 16 dicembre 2023 occorre effettuare il versamento del saldo IMU 2023; tuttavia, considerato che il 16 dicembre è sabato, il termine per il versamento si sposta al **18 dicembre 2023**.

In caso di omesso o tardivo versamento, dal 19 dicembre 2023 sarà possibile regolarizzare la violazione fruendo della riduzione delle sanzioni prevista dal ravvedimento.

Segue un riepilogo della disciplina generale.

### IMU

<b>Presupposto dell'imposta</b>	→ Possesso di immobili ✖ non colpisce l'abitazione principale, eccetto che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 (c.d. "di lusso").
<b>Soggetti passivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• proprietario dell'immobile;</li> <li>• titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sull'immobile;</li> <li>• genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice;</li> <li>• concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;</li> <li>• locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.</li> </ul>

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine:

- ➔ il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero;
- ➔ il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

La seconda rata, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata, deve essere versata sulla base delle aliquote pubblicate sul sito [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it) entro il 28 ottobre 2023.





**NOVITÀ** - la Legge di Bilancio 2023 ha stabilito che **in caso di mancata pubblicazione del regolamento e del prospetto delle aliquote IMU entro il 28 ottobre si applicano le aliquote di base** e non quelle vigenti nell'anno precedente.

### Abitazione principale e pertinenze

Come già anticipato, l'IMU non è dovuta per l'abitazione principale, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.



**INFORMA** - 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.

<b>Categorie catastali NON di lusso</b> <b>A2, A3, A4, A5, A6 e A7</b>	<b>✓ ESENTI IMU</b>
<b>Categorie catastali di lusso</b> <b>A1, A8 E A9</b>	<b>✗ NON ESENTI IMU</b> In tal caso, dall'imposta dovuta si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.
<b>Pertinenze</b>	Sono assoggettate al regime IMU dell'abitazione principale le pertinenze della stessa classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di <u>un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie</u> , anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.



**ATTENZIONE!** Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

<b>Se il nucleo familiare ha dimora abituale e residenza in immobili diversi:</b>	
↘ situati nello stesso Comune	↘ ubicati in comuni diversi
<b>ciascun immobile potrà scontare l'esenzione IMU</b>	



**RICORDA!** Sono **assimilate all'abitazione principale:**


- ✓ le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- ✓ le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;



- ✓ i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, adibiti ad abitazione principale;
- ✓ la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- ✓ un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- ✓ su decisione del singolo comune, l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

## Base imponibile

L'IMU si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota fissata per la particolare fattispecie. La base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge, come di seguito indicato.

Tipologia	Base imponibile IMU	
<b>Iscritto in catasto</b>	Valore catastale (rendita rivalutata del 5% x moltiplicatore)	
	Tipologia fabbricato	Moltiplicatore IMU
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Da A/1 a A/11 esclusa A/10</li> <li>C/2, C/6 e C/7</li> </ul>	160
	<ul style="list-style-type: none"> <li>B, C/3, C/4 e c/5</li> </ul>	140
	<ul style="list-style-type: none"> <li>A/10 e D/5</li> </ul>	80
	<ul style="list-style-type: none"> <li>D (esclusa D/5)</li> </ul>	65
	<ul style="list-style-type: none"> <li>C/1</li> </ul>	55
<b>Classificabile categoria "D"</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Non iscritto in catasto</li> <li>Interamente posseduto da un'impresa</li> </ul>	Valore contabile (costo di bilancio x coefficiente ministeriale <sup>1</sup> )	
<div style="display: flex; align-items: center;">  <p><b>NOTA BENE</b> - In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente</p> </div>		

<sup>1</sup> aggiornato annualmente.

<b>• Distintamente contabilizzato</b>	al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.				
Coefficienti ministeriali fissati dal DM 13.02.2023					
ANNO	COEFFICIENTE	ANNO	COEFFICIENTE	ANNO	COEFFICIENTE
2023	1,12	2009	1,47	1995	2,24
2022	1,25	2008	1,53	1994	2,31
2021	1,30	2007	1,58	1993	2,36
2020	1,31	2006	1,62	1992	2,38
2019	1,32	2005	1,67	1991	2,43
2018	1,34	2004	1,77	1990	2,54
2017	1,34	2003	1,83	1989	2,66
2016	1,35	2002	1,89	1988	2,78
2015	1,35	2001	1,93	1987	3,01
2014	1,35	2000	2,00	1986	3,24
2013	1,36	1999	2,03	1985	3,47
2012	1,39	1998	2,06	1984	3,70
2011	1,43	1997	2,11	1983	3,93
2010	1,45	1996	2,18	1982	4,16
<b>Aree fabbricabili</b>	<p>il valore è costituito da quello venale al 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero <b>dall'adozione degli strumenti urbanistici in caso di variazione in corso d'anno</b>, avendo riguardo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla zona territoriale di ubicazione,</li> <li>• all'indice di edificabilità,</li> <li>• alla destinazione d'uso consentita,</li> <li>• agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione,</li> <li>• ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.</li> </ul> <p>In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, <b>la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera</b>, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.</p>				
<b>Non iscritto in catasto, diverso dai predetti</b>	Rendita "proposta"				

## Riduzioni base imponibile

<b>Riduzione al 75%</b>	↘ <b>abitazioni locata a canone concordato</b>
<b>Riduzione al 50%</b>	↘ <b>fabbricati di interesse storico o artistico;</b> ↘ <b>fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili</b> e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni; ↘ <b>le unità immobiliari</b> , fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, <b>concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale</b> , 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 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. In caso di morte del comodatario, il beneficio si estende al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori. ↘ per i <b>soggetti non residenti nel territorio dello Stato</b> , titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione, diverso dall'Italia, <b>per una e una sola unità immobiliare a uso abitativo, a condizione che non sia locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto.</b>

## Modalità di versamento


Il versamento dell'IMU deve essere effettuato esclusivamente tramite una delle seguenti modalità:

- modello F24;
- bollettino postale **c/c 1008857615**;
- piattaforma PAgoPA o CAD.

Codici tributo IMU	
Codici tributo	Descrizione
<b>3912</b>	Abitazione principale e relative pertinenze
<b>3913</b>	Fabbricati rurali ad uso strumentale
<b>3914</b>	Terreni
<b>3916</b>	Aree fabbricabili



<b>3918</b>	Altri fabbricati
<b>3925</b> <b>3930</b>	Immobili categoria D: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposta destinata allo Stato</li> <li>• Incremento destinato al Comune</li> </ul>
<b>3939</b>	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita

<b>Compilazione e F24</b>	
	Nel compilare il modello F24 bisogna:
	⇒ indicare il codice catastale del comune in cui sono ubicati gli immobili;
	⇒ indicare il codice tributo che identifica la tipologia di immobile per il quale si sta versando il tributo;
	⇒ barrare la casella "Acconto" o "Saldo" a seconda di ciò che si sta versando;
	⇒ barrare la casella "Ravvedimento" se trattasi di versamento per ravvedimento;
	<b>NOTA BENE</b> - Se il pagamento è effettuato in un'unica soluzione occorre barrare entrambe le caselle "Acc." e "Saldo"
	⇒ indicare il n. di immobili, in corrispondenza del codice tributo, per i quali si sta effettuando il versamento;
	⇒ indicare l'anno d'imposta cui si riferisce il tributo (es. 2023);
	⇒ indicare l'importo che si sta versando;
⇒ indicare l'importo dell'eventuale credito che si sta utilizzando in compensazione.	

Soggetto tenuto al versamento – fattispecie particolari	
<b>Multiproprietà</b>	chi amministra il bene
<b>Parti comuni edificio</b>	amministratore del condominio
Immobili compresi nel <b>fallimento</b> o nella liquidazione coatta amministrativa	curatore o il commissario liquidatore, entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

In caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi devono essere versati unitamente all'imposta dovuta.

	SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI				IDENTIFICATIVO OPERAZIONE						
	codice ente/ codice comune	Row. vari	Immob. Acc.	Saldo immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati		
<b>Compilazione e F24</b>	<p>Nel compilare il modello F24 bisogna:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ nel campo "codice ente/codice comune", indicare il codice catastale del comune nel cui territorio sono situati gli immobili, reperibile nella tabella pubblicata sul sito internet <a href="http://www.agenziaentrate.gov.it">www.agenziaentrate.gov.it</a>;</li> <li>⇒ indicare il codice tributo che identifica la tipologia di immobile per il quale si sta versando il tributo;</li> <li>⇒ barrare la casella "Acconto" o "Saldo" a seconda di ciò che si sta versando;</li> </ul> <p><b>NOTA BENE</b> - Se il pagamento è effettuato in un'unica soluzione occorre barrare entrambe le caselle "Acc." e "Saldo"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ barrare la casella "Ravvedimento" se trattasi di versamento per ravvedimento. In tal caso nel campo "anno" indicare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata.</li> <li>⇒ indicare il n. di immobili, in corrispondenza del codice tributo, per i quali si sta effettuando il versamento;</li> <li>⇒ indicare l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento (es. 2023);</li> <li>⇒ indicare l'importo che si sta versando;</li> <li>⇒ indicare l'importo dell'eventuale credito che si sta utilizzando in compensazione.</li> </ul>										
					TOTALE		G	H		SALDO (G-H)	

### Accertamento e sanzioni

In presenza di omesso o tardivo versamento dell'IMU viene applicata una sanzione del 30%. La regolarizzazione della violazione può essere effettuata fruendo della riduzione delle sanzioni prevista dal ravvedimento.

Sanzione ridotta		Termine versamento regolarizzazione
<b>Da 0,1% a 1,4%</b>	1/10 dell'1% per giorno	Entro 14 gg. dalla scadenza
<b>1,5%</b>	1/10 del 15%	Dal 15° al 30° giorno della scadenza
<b>1,67%</b>	1/9 del 15%	Dal 31° al 90° giorno dalla scadenza
<b>3,75%</b>	1/8 del 30%	Dal 91° al termine della presentazione della dichiarazione inerente l'anno della violazione
<b>4,29%</b>	1/7 del 30%	Entro 2 anni dalla scadenza
<b>5%</b>	1/6 del 30%	Oltre i 2 anni



Fattispecie	Sanzione
omessa presentazione della dichiarazione	dal 100 % al 200% del tributo non versato, con un minimo di 50€
infedele dichiarazione	dal 50 % al 100% del tributo non versato, con un minimo di 50€
mancata, incompleta o infedele risposta al questionario	da 100€ a 500€
risposta oltre il termine di 60 giorni dalla notifica	da 50 a 200 €

## Aliquote

La legge statale stabilisce, per ciascuna fattispecie, l'aliquota dell'IMU in una misura "standard" che può essere modificata dal comune, in aumento o in diminuzione, entro i margini di manovrabilità stabiliti dalla stessa legge.

Il comune determina le aliquote dell'IMU con delibera del Consiglio comunale, che a pena di inapplicabilità deve essere:

- ➔ approvata entro il termine per l'adozione del bilancio di previsione dell'anno di riferimento
- ➔ pubblicata sul sito [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it) entro il 28 ottobre dell'anno di riferimento

Tipologia immobile	Aliquota di base	Aliquota min	Aliquota max
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,1%	0%	0,1%
Abitazione principale A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze	0,50%	0	0,60%
Terreni agricoli	0,76%	0	1,06%
Immobili ad uso produttivo, categ. D	0,86%	0,76%	1,06%
Altri immobili	0,86%	0	1,06%



**NOTA BENE** - le **variazioni di rendita catastale** intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti **dalla data di ultimazione dei lavori, o, se antecedente, dalla data di utilizzo.**

## Esenzioni



**NOVITÀ** - la Legge di Bilancio 2023 ha previsto l'esenzione IMU per gli **immobili non utilizzabili né disponibili**, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici o per la cui **occupazione abusiva** sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. In tal caso, il soggetto passivo deve comunicare al comune interessato il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione.

Le **esenzioni previste per il 2023** riguardano:

- ➔ gli immobili situati in determinati comuni delle regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto colpiti dal sisma del 2012;
- ➔ i fabbricati ubicati nei comuni di Casamicciola Terme, Forio e Lacco Ameno, colpiti dal sisma del 21 agosto 2017 nell'isola di Ischia;
- ➔ i fabbricati ubicati nelle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, colpiti dagli eventi sismici a partire dal 24 agosto 2016 fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei medesimi fabbricati;
- ➔ l'Accademia Nazionale dei Lincei che è esente dalle imposte relative agli immobili anche non direttamente utilizzati per le finalità istituzionali della stessa.

### Esenzioni a regime

- ✓ gli immobili **posseduti dallo Stato**, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- ✓ i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- ✓ i fabbricati con destinazione ad **usi culturali**;
- ✓ i fabbricati destinati esclusivamente **all'esercizio del culto**, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- ✓ i fabbricati di **proprietà della Santa Sede**;
- ✓ i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- ✓ gli **immobili** posseduti e utilizzati dagli **enti non commerciali**, destinati esclusivamente allo svolgimento di determinate attività con **modalità non commerciali**;

per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.





**RICORDA** - Dal 1° gennaio **2022** i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU.

**Terreni agricoli** come di seguito qualificati:

- ✓ posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ✓ ubicati nei comuni delle isole minori;
- ✓ a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
- ✓ ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge n. 984/1977, sulla base dei criteri individuati dalla circolare n. 9/1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 della GU n. 141/1993.

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse. Distinti saluti.

MAININI & ASSOCIATI

*L'elaborazione dei testi è stata curata con scrupolosa attenzione; tuttavia ciò potrebbe non escludere la presenza di eventuali involontari errori o inesattezze.*