

Acconto IMU 2024

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarLa in merito al versamento della prima rata acconto IMU 2024 in scadenza il 16 giugno 2024. Ma essendo di domenica, slitta al giorno 17 giugno 2024.

Nel caso abbiate variazioni da comunicare intervenute nel 1° semestre 2024, sulle vs proprietà, siete pregati di contattare lo Studio, in caso contrario l'acconto imu 2024 verrà elaborato con i dati in ns possesso.

Gli allegati da consultare:

Acconto IMU 2024	2
<i>Premessa</i>	2
<i>L'IMU</i>	2
<i>Abitazione principale</i>	3
<i>Base imponibile</i>	4
<i>Riduzioni base imponibile</i>	6
<i>Aliquote</i>	6
<i>Esenzioni</i>	7
<i>Modalità di versamento</i>	8
<i>Dichiarazione IMU</i>	9
<i>Accertamento e sanzioni</i>	10



Acconto IMU 2024

Premessa

Lunedì 17 giugno (essendo il 16 giugno domenica) è l'ultimo giorno per effettuare il versamento dell'acconto IMU dovuto per il 2024 senza incorrere in sanzioni. In caso di omesso o tardivo versamento, dal 17 giugno 2024 sarà possibile regolarizzare la violazione fruendo della riduzione delle sanzioni prevista dal ravvedimento.

L'IMU

Presupposto dell'imposta	<p>→ Possesso di immobili</p> <p>✗ 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").</p>
Soggetto attivo	È il comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso.
Soggetti passivi	<p>sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.</p> <p>Sono altresì soggetti passivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice; • il concessionario di aree demaniali; • il locatario di immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.
Computo imposta	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
Versamenti	<p>L'IMU deve essere versata in due rate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la prima luglio 16 giugno 2024 (il 16 giugno è domenica . La scadenza si sposta al primo giorno seguente non festivo). Dunque slitta a lunedì 17 giugno 2024; • la seconda, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, entro il 16 dicembre 2024 <p>NOTA BENE! È comunque possibile effettuare il pagamento in un'unica soluzione entro il 17 giugno.</p>

	1° rata – 17 giugno 2024	È pari al valore dell'immobile per l'aliquota deliberata dai comuni nei dodici mesi precedenti prendendo a riferimento il periodo di possesso che si è protratto nel primo semestre. L'acconto IMU 2024 sarà pari al 50% dell'imposta complessivamente dovuta per il 2023.
	2° rata – 16 dicembre 2024	si provvederà a calcolare quanto dovuto nell'intero anno in base alle aliquote deliberate per il 2024 conguagliando il risultato ottenuto con quanto già versato a giugno.
Enti non commerciali	1° rata - 17 giugno anno n	di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente
	2° rata – 16 dicembre anno n	
	3° rata – 16 giugno anno n+1	a conguaglio sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote, nel sito informatico del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre dell'anno di riferimento.

Abitazione principale

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.

Categorie catastali NON di lusso A2, A3, A4, A5, A6 e A7	✓ ESENTI IMU
Categorie catastali di lusso A1, A8 E A9	× NON ESENTI IMU 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.



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.



Se il nucleo familiare ha dimora abituale e residenza in immobili diversi:

↘ situati nello stesso Comune

↘ ubicati in comuni diversi


l'esenzione IMU si applica a ciascun immobile
Assimilazioni 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	
Iscritto in catasto	Valore catastale (rendita rivalutata del 5% x moltiplicatore)	
	Tipologia fabbricato	Moltiplicatore IMU
	• Da A/1 a A/11 esclusa A/10	160

	<ul style="list-style-type: none"> • C/2, C/6 e C/7 	
	<ul style="list-style-type: none"> • B, C/3, C/4 e c/5 	140
	<ul style="list-style-type: none"> • A/10 e D/5 	80
	<ul style="list-style-type: none"> • D (esclusa D/5) 	65
	<ul style="list-style-type: none"> • C/1 	55
Classificabile categoria "D" <ul style="list-style-type: none"> • Non iscritto in catasto • Interamente posseduto un'impresa • Distintamente contabilizzato 	<p>Valore contabile (costo di bilancio x coefficiente ministeriale¹)</p> <p> NOTA BENE - In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.</p>	da
Aree fabbricabili	<p>il valore è costituito da quello venale al 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero dall'adozione degli strumenti urbanistici in caso di variazione in corso d'anno, avendo riguardo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • alla zona territoriale di ubicazione, • all'indice di edificabilità, • alla destinazione d'uso consentita, • agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, • ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. <p>In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, 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>	
Terreni agricoli	<p>il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 %, un moltiplicatore pari a 135.</p>	
Non iscritto in catasto, diverso dai predetti	<p>Rendita "proposta"</p>	

¹ aggiornato annualmente.



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.**

Riduzioni base imponibile

Riduzione al 75%	<ul style="list-style-type: none"> ➤ abitazioni locata a canone concordato
Riduzione base imponibile al 50%	<ul style="list-style-type: none"> ➤ fabbricati di interesse storico o artistico; ➤ fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni; ➤ le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, 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 soggetti non residenti nel territorio dello Stato, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione, diverso dall'Italia, 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.

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.

Dal 2024 sono scattate le novità sulle aliquote IMU, i Comuni potranno aumentare o diminuire l'aliquota stabilita dalla legge secondo i nuovi margini fissati dallo Stato.

E ancora, dal 2025 gli enti comunali saranno obbligati a trasmettere le modifiche delle aliquote, utilizzando un nuovo software e una piattaforma online.

Intanto, le nuove aliquote potranno essere applicate già dal prossimo anno.



IMU 2024: cosa cambia

I Comuni potranno già aumentare, diminuire o azzerare le aliquote secondo i **nuovi parametri introdotti dalla legge dello Stato** .

Per farlo, l'amministrazione comunale doveva **votare le modifiche in Consiglio comunale entro il 31 dicembre 2023**. La delibera di consiglio è il documento chiamato "**prospetto**", contenente le nuove aliquote.

Il prospetto con le aliquote decise in Consiglio deve, poi, essere trasmesso al Ministero entro il 14 ottobre 2024. Il **28 ottobre 2024 saranno pubblicate le aliquote di tutti i Comuni italiani** sul sito del Dipartimento delle Finanze.

Nei Comuni dove le amministrazioni non sono riuscite ad approvare il prospetto entro fine 2023, sono applicate le aliquote dell'anno in corso.

IMU: le novità del 2025

Nel 2025 sarà definitiva la seconda fase della riforma. Tutti i Comuni saranno obbligati a utilizzare il **portale informatico del federalismo fiscale** per modificare le aliquote e trasmetterle al Ministero.

Sul portale sarà attiva l'applicazione denominata "**Gestione IMU**" per definire le aliquote e approvare il prospetto da trasmettere a Roma. Il **portale si può utilizzare già dal 2024**, in via sperimentale, **ma ha valore legale a cominciare dal 2025** .

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%

Esenzioni

Le esenzioni presenti **fino al 2023** per le zone colpite da terremoti e altri eventi, non sono state riproposte e quindi non sono più applicabili.

Riduzioni IMU 2024

- ➔ riduzione del 50% della base imponibile per le abitazioni (escluse categorie A/1, A/8, A/9) concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta di 1° grado (figli e genitori), a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante sia possessore di un solo immobile abitativo in Italia (oltre eventualmente la propria abitazione principale) e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- ➔ riduzione del 50% della base imponibile per immobili di interesse storico/artistico;
- ➔ riduzione del 50% della base imponibile per immobili inagibili / inabitabili e di fatto non utilizzati;
- ➔ riduzione del 25% (o equivalentemente riduzione al 75%) della base imponibile per le abitazioni locate a canone concordato;
- ➔ riduzione del 50% dell'imposta per un solo immobili posseduto dai pensionati residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, con pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

Modalità di versamento

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

- ➔ modello F24;
- ➔ piattaforma PAgoPA o CAD.

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI	IDENTIFICATIVO OPERAZIONE		IMPORTI A DEBITO VERSATI		IMPORTI A CREDITO COMPENSATI		SALDO (G-H)
	codice ente/ codice comune	rateazione/ mese rif.	importo	importo	importo	importo	
destra	razza	anno	debito	debito	credito	credito	
destra	razza	anno	debito	debito	credito	credito	
destra			TOTALE	G	H		
Compilazione F24							
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;							
NOTA BENE - 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. 2024);							
⇒ indicare l'importo che si sta versando;							
⇒ indicare l'importo dell'eventuale credito che si sta utilizzando in compensazione.							

Codici tributo IMU	
Codici tributo	Descrizione
3912	Abitazione principale e relative pertinenze
3913	Fabbricati rurali ad uso strumentale
3914	Terreni
3916	Aree fabbricabili
3918	Altri fabbricati
3925 3930	Immobili categoria D: <ul style="list-style-type: none"> • Imposta destinata allo Stato • Incremento destinato al Comune
3939	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita

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



ATTENZIONE! Variazione tasso di interesse legale 2024

Dal 1° gennaio 2024 il tasso di interesse da applicare in caso di ravvedimento operoso è pari al 2,5% annuo (MEF - Decreto 29 novembre 2023 - pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 288 dell'11/12/2023).

Dichiarazione IMU

L'obbligo di presentare la dichiarazione IMU sorge solo nei casi in cui si siano verificate modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo ad una diversa determinazione dell'imposta dovuta e non sono immediatamente conoscibili dal comune.

La dichiarazione deve essere presentata entro il **30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.**

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

L'unica eccezione è rappresentata dagli **enti non commerciali** poiché **tali soggetti sono obbligati alla presentazione della dichiarazione IMU ogni anno.**



RICORDA - Entro il 1° luglio 2024 (in quanto il 30 è domenica) andrà trasmessa anche la dichiarazione relativa all'anno d'imposta 2023.



La dichiarazione può:

- ✓ essere consegnata direttamente al comune in cui è situato l'immobile, il quale deve rilasciarne apposita ricevuta;
- ✓ essere spedita in busta chiusa, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio tributi del comune, riportando sulla busta la dicitura Dichiarazione IMU IMPi, con l'indicazione dell'anno di riferimento;
- ✓ trasmessa telematicamente, tramite l'accesso autenticato nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

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 operoso

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

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



Speciali dichiarazioni: le uscite precedenti...

<i>SPECIALE DICHIARAZIONE REDDITI</i>	<i>numero</i>	<i>Uscito il...</i>
Novità Modello 730	Circolare 8	28/03/2024
Modello Redditi PF 2024	Circolare 10	27/05/2024
Bonus verde	Flash 11	28/05/2024

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