

# L'ora della nuova Imu

Sergio Trovato

**S**aldo Imu allo sprint finale. I titolari di immobili devono mettere mano al portafoglio e passare alla cassa per il pagamento della seconda rata. La scadenza per il pagamento è fissata per il 16 dicembre. Dopo questa data, i ritardatari potranno regolarizzare pagando una mini sanzione e gli interessi, che maturano giorno per giorno. Sono soggetti al pagamento i soliti noti, vale a dire i proprietari di fabbricati, aree edificabili e terreni. La somma dovuta per l'intero anno deve essere versta a congruaggio di quanto già pagato in acconto a giugno, applicando le aliquote e le detrazioni deliberate dai comuni per il 2021. La prima rata, infatti, è stata calcolata in misura pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu per il 2020. Sono esonerati dal prelievo gli immobili adibiti ad abitazione principale, tranne quelli di lusso, ville e castelli. Sono esentati anche i terreni agricoli e le unità immobiliari utilizzate dagli enti non profit per lo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività sanitarie, didattiche, ricettive e così via. Pagano, invece, in misura ridotta gli immobili inagibili, le unità immobiliari date in uso gratuito a parenti in linea retta, entro il primo grado, i fabbricati di interesse storico o artistico, quelli posseduti dai pensionati residenti all'estero e quelli locati a canone concordato.

La seconda rata Imu. Dopo il pagamento della prima rata, nel mese di giugno, i contribuenti sono tenuti a versare entro giovedì prossimo, 16 dicembre, l'imposta a saldo di quanto dovuto per l'intero anno, facendo riferimento a aliquote e detrazioni deliberate dagli enti locali per l'anno in corso. Il presupposto per il pagamento è costituito dal possesso, a titolo di proprietà o di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, superficie), di fabbricati, aree edificabili e terreni. E' esentato che possiede un prima casa, con relative pertinenze. 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. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle suddette categorie catastali, anche se iscritte in catasto unitamente all'immobile adibito ad abitazione. Godono dello stesso beneficio anche i proprietari di immobili equiparati all'abitazione principale. Per esempio, gli immobili posseduti dai dipendenti del comparto sicurezza e gli alloggi sociali. E' concessa l'agevolazione, dunque, anche ai dipendenti delle Forze di polizia e delle Forze armate, che peraltro non sono tenuti a provare che l'immobile sia destinato a residenza anagrafica e a dimora del

nucleo familiare. L'esenzione si estende anche al genitore affidatario di figli minori, in seguito al provvedimento del giudice che assegna l'immobile e costituisce il diritto di abitazione. L'immobile è assimilato ex lege alla prima casa.

Non fruiscono dell'esenzione i fabbricati iscritti nelle categorie catastali A1, A8 e A9, vale a dire immobili di lusso, ville e castelli, per i quali il trattamento agevolato è limitato all'aliquota e alla detrazione. Per queste unità immobiliari è prevista l'applicazione di una aliquota ridotta del 5 per mille, che i comuni possono aumentare o diminuire di 1 punto percentuale, e una detrazione di 200 euro. La suddetta aliquota può essere ridotta senza limiti e perfino azzerata. Per le seconde case e per tutti gli altri immobili, invece, l'aliquota di base è fissata nella misura dell'8,6 per mille, che le amministrazioni comunali possono aumentare fino al 10,6 per mille. L'aliquota può essere ulteriormente innalzata fino all'11,4 per mille, aggiungendo lo 0,8 per mille alla soglia massima, ma solo dagli enti che hanno confermato la ex maggiorazione Tasi, nella misura già deliberata dai consigli comunali.

Va posto in rilievo che, rispetto alla vecchia Imu, sono cambiate le regole sui valori dei terreni edificabili e sulle aree pertinenziali. Le modifiche sono intervenute sul fronte dei valori delle aree da prendere a base per il calcolo del tributo. Il valore al 1° gennaio dell'anno d'imposizione si applica solo nei casi in cui non siano state apportate delle variazioni agli strumenti urbanistici. In caso contrario occorre fare riferimento alla data della loro approvazione, anche in corso d'anno. E le aree edificabili pertinenziali, a differenza che in passato, sono soggette al pagamento se non hanno questa qualificazione ai fini urbanistici e non sono accorpate catastalmente al fabbricato. L'articolo 1, comma 741, lettera a) della legge di bilancio 2020 (160/2019) ha dato una particolare qualificazione giuridica alle aree edificabili che sono al servizio di un fabbricato. Per fabbricato s'intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza ai fini urbanistici, a condizione che venga accatastata unitariamente.

Le altre esenzioni. Non sono obbligati al pagamento dell'imposta i titolari di terreni agricoli. Fruiscono dell'esonero i titolari di terreni montani o di collina ubicati nei comuni elencati nella circolare del Ministero dell'economia e delle finanze 9/1993, quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, a prescindere dalla loro ubicazione, quelli ubicati nelle isole minori, nonché quelli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile. I terreni agricoli per i quali mancano i suddetti requisiti sono soggetti al pagamento. Sono esenti, inoltre, gli immobili posseduti dagli enti non commerciali e destinati alle attività sanitarie, didattiche, ricettive e via dicendo, purché svolte con modalità non commerciali. Occorre ricordare al riguardo che le suddette attività devono essere svolte a titolo gratuito o con la richiesta di importi meramente simbolici.

Le riduzioni d'imposta. Oltre alle esenzioni, la legge concede una serie di riduzioni legate a particolari condizioni degli immobili o alla loro destinazione. Nello specifico, pagano in misura ridotta i fabbricati inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati, le unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta, entro il primo grado e i fabbricati di interesse storico o artistico. Per queste unità immobiliari si ha diritto a fruire di una riduzione della base imponibile nella misura del 50 per cento. Per quelli concessi in uso gratuito i beneficiari possono fruirne, purché sussistano le condizioni richieste dalla norma di legge. In particolare, il comodante deve avere la residenza anagrafica e la dimora nel comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato. Oltre all'immobile concesso in comodato, può essere titolare di un altro immobile nello stesso comune, che deve essere utilizzato come propria abitazione principale, purché non si tratti di un fabbricato di pregio (immobile di lusso, villa o castello). Non può rientrare tra i fabbricati di lusso neppure l'unità immobiliare data in comodato. Il comodante può possedere anche altri immobili, a condizione però che non siano classificati tra quelli destinati a uso abitativo. Sono obbligati a pagare il tributo ridotto al 50 per cento anche i cittadini italiani residenti all'estero. Il beneficio è concesso per un immobile posseduto in Italia, nella qualità di proprietari o usufruttuari, purché abbiano lo status di pensionati nei paesi di residenza. E' richiesto, però, che abbiano maturato una pensione in stati esteri in regime di convenzione internazionale con l'Italia. L'articolo 1, comma 48, della manovra di bilancio 2021 (legge 178/2020) ha riconosciuto da quest'anno un trattamento agevolato per i pensionati residenti all'estero, sebbene diverso rispetto a quanto stabilito in passato. La riduzione spetta per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto. Ai comuni è stato sottratto del tutto il potere di assimilare all'abitazione principale gli immobili posseduti dai residenti all'estero. La riduzione è circoscritta solo a coloro che risultino pensionati nei rispettivi paesi di residenza. Per esempio, se un contribuente risiede all'estero e percepisce una pensione erogata dallo stato italiano non ha diritto a fruirne. Per quanto concerne l'individuazione dell'unità immobiliare su cui va calcolata la riduzione, nel caso in cui ne possieda più di una, la scelta è demandata all'interessato, in mancanza di regole ad hoc imposte dalla norma agevolativa.

Infine, per le abitazioni locate a canone concordato lo sconto è ridotto al 25 per cento. L'imposta va versata nella misura del 75 per cento di quanto dovuto. (riproduzione riservata)