



IMU 2022: VERSAMENTI, DICHIARAZIONE, NOVITÀ E CHIARIMENTI

Come ogni anno, il prossimo 16 giugno scade il versamento dell'acconto IMU per l'anno 2022.

L'imposta municipale propria è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso.

Versamenti

L'IMU viene versata integralmente a favore del Comune in tutti i casi, a parte i versamenti per i fabbricati di categoria catastale D, i quali riservano una quota verso l'Erario. L'imposta viene versata con le seguenti tempistiche:

1. entro il **16.6.2022** versamento dell'acconto applicando le aliquote dell'anno precedente;
2. entro il **16.12.2022** versamento del saldo applicando le aliquote dell'anno in corso solo se pubblicate entro il 28.10.

L'imposta può essere versata in un'unica soluzione entro il 16 giugno tenendo conto delle aliquote deliberate per l'anno d'imposta in corso.

Aliquote

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%, oppure ridurla sino all'azzeramento.

Soggetti passivi

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

- il **proprietario di immobili** (solo se in piena proprietà);
- l'**usufruttuario** (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del **diritto d'uso**;
- il titolare del **diritto di abitazione**;
- 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.

Immobili

L'IMU è dovuta in relazione agli **immobili posseduti** sul territorio di ciascun Comune:

- **fabbricati**, con riferimento alle rendite in catasto;
- **fabbricati rurali strumentali** (stalle, depositi, attrezzi ecc.), con aliquota dello 0,1% ad esclusione di quelli posseduti dal costruttore, destinati alla vendita e non locati;
- **aree fabbricabili**, la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. I coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali sono esentati da Imu come fosse un terreno agricolo;
- **terreni agricoli**, la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto rivalutata del 25%, a cui applicare un moltiplicatore di 135.

Sono **escluse l'abitazione principale** e le relative pertinenze ad esclusione delle abitazioni di lusso iscritte nel catasto urbano in categoria A/1, A/8 e A/9.

Dichiarazione IMU

La dichiarazione IMU 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 comunicazione è relativa agli immobili interessati da **variazioni suscettibili di produrre una modifica sul calcolo del tributo dovuto**, tenendo conto che sono moltissime le fattispecie di esonero dall'obbligo di presentazione della dichiarazione.

Va ricordato che **la dichiarazione IMU va presentata** quando si verifica una delle seguenti situazioni:



- ✓ fabbricati dichiarati **inagibili** o **inabitabili** e di fatto non utilizzati;
- ✓ fabbricati di **interesse storico o artistico**;
- ✓ fabbricati per i quali il Comune ha (eventualmente) deliberato una **riduzione dell'aliquota** (immobili dei soggetti Ires e immobili locati o affittati);
- ✓ **fabbricati merce invenduti**;
- ✓ **terreni agricoli o edificabili** in relazione ai quali **Coltivatori diretti e Imprenditori agricoli** professionali beneficiano delle agevolazioni stabilite dalla norma.

Novità e chiarimenti in materia IMU

Esenzione IMU per un immobile dei coniugi

Il nuovo art. 5-decies D.L. 146/2021 stabilisce che, se i componenti del nucleo familiare risiedono in case diverse, **l'esclusione dall'assoggettamento ad IMU** prevista per l'abitazione principale, è **applicabile soltanto a una di esse**, scelta degli stessi membri del nucleo familiare, anche nell'ipotesi in cui gli immobili siano situati in **Comuni diversi**.

Inizialmente sul tema si era pronunciato il MEF con la circolare n. 3/2012 nella quale si affermava che *"nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in **immobili diversi situati nel territorio comunale**, l'aliquota e la detrazione per l'abitazione principale e per le relative pertinenze devono essere uniche per nucleo familiare indipendentemente dalla dimora abituale e dalla residenza anagrafica dei rispettivi componenti."*. Di conseguenza l'agevolazione spettava solo ad un coniuge.

La stessa circolare ricordava inoltre che *"**Il legislatore non ha, però, stabilito la medesima limitazione nel caso in cui gli immobili destinati ad abitazione principale siano ubicati in comuni diversi**"*.

Nel 2020 e nel 2021 la Cassazione, con numerose sentenze, (nn. 4166/2020, 4170/2020, 20130/2020, 2194/2021, 17408/2021) ha affermato che **qualora la residenza anagrafica e dimora abituale del nucleo familiare non sia unica, nessuno dei due**

fabbricati potrà essere considerato abitazione principale.

Dall'anno 2022, con l'entrata in vigore del D.L. 146/2021, il Legislatore ha finalmente superato il contrasto interpretativo creatosi chiarendo che **le agevolazioni per l'abitazione principale valgono solo per un solo immobile scelto dagli stessi componenti del nucleo familiare**. Ciò rileva sia se gli immobili sono situati nello stesso Comune o in Comuni differenti.

Per le annualità pregresse Il Mef ha ritenuto attuabile l'accertamento **senza applicazione delle sanzioni** per obiettiva incertezza della norma tributaria.

Leasing e risoluzione del contratto

Per quanto riguarda invece gli immobili concessi in locazione finanziaria rimane irrisolta la questione relativa all'individuazione della soggettività in caso di risoluzione del contratto per morosità senza riconsegna dell'immobile. Sul tema la Cassazione si è pronunciata più volte a favore dei Comuni (pronunce n. 13793/2019 e n. 25249/2019) imponendo alla società di leasing il pagamento dell'imposta nonostante la mancata disponibilità dell'immobile. La stessa Cassazione, tuttavia, si è espressa anche in senso avverso applicando la soggettività dell'imposta in capo all'utilizzatore (sentenza n. 19166/2019).

Coniugi separati e affidamento dei figli

Si ricorda che ai sensi del comma 741, L. 160/2019 è considerata 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"*.

Dal dettato normativo si deduce che solo in caso di affidamento dei figli minori opera la soggettività passiva dell'assegnatario, equiparato al titolare del diritto di abitazione, per cui se non ci sono figli si dovrebbero applicare le regole ordinarie.