



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Roma, 01/06/2022

Spett.le Cliente

Studio Commerciale - Tributario

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Piazza Gaspare Ambrosini 25, Cap 00156 Roma

Tel 06/99180740

e-mail: info@studiomasciotti.it

sito web: www.studiomasciotti.it

Oggetto:

L'acconto IMU 2022

(in scadenza il 16 Giugno 2022,

non dovuto per le abitazioni principali non di lusso)

- ***chi lo versa, come si versa, quando si versa ed esempi pratici di calcolo IMU sui fabbricati***

Novità: se i coniugi hanno dimora abituale e la residenza in immobili diversi, ubicati nello stesso Comune ovvero in Comuni diversi, la esenzione IMU previsto per l'abitazione principale e relative pertinenze è applicabile ad un solo immobile "scelto dai componenti del nucleo familiare"



Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 Roma

Tel. + 39 06 99180740 r.a. | email: info@studiomasciotti.it



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Entro il prossimo giovedì 16 Giugno 2022 va effettuato il versamento dell'acconto IMU 2022.

Il nostro Studio, in questi giorni, sta procedendo per i Clienti che ci hanno affidato il relativo incarico, al calcolo dell'acconto IMU 2022 ed alla relativa elaborazione dei modelli di pagamento F24 che stiamo provvedendo a inviare via mail.

Si precisa che **per l'abitazione principale** (immobile in cui vi è dimora e residenza):

- non di lusso, **non è dovuta l'IMU;**
- di lusso (categorie catastali A1, A8 e A9), è dovuta l'IMU.

"IMU"

L'IMU sostituisce sia l'ICI e, per la componente immobiliare, sostituisce anche l'Irpef e le relative addizionali dovute in riferimento ai redditi fondiari concernenti gli immobili non locati; in altre parole:

- ***se l'immobile non è locato, di regola, si paga (solo) l'IMU;***
- ***se l'immobile è locato, si paga l'IMU nonché Irpef e addizionali (o cedolare secca) dovute sul reddito derivante dal possesso dell'immobile locato.***

In estrema sintesi si specifica che:

- **l'IMU deve essere pagata dai soggetti (persone fisiche, ditte, società e enti) che "possiedono" "immobili": fabbricati, aree edificabili e terreni anche quelli incolti;**
- **i possessori** degli immobili assoggettati a IMU **sono:**
 - ***il proprietario*** (quindi non paga IMU il nudo proprietario);
 - ***il titolare di un diritto reale di godimento:*** usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
 - ***il genitore assegnatario della casa familiare*** per effetto di sentenza di separazione o di divorzio o di Provvedimento di assegnazione;
 - ***il soggetto che utilizza gli immobili a fronte di un contratto di leasing finanziario.***
- la **base imponibile IMU** si calcola in modo differente a seconda della tipologia dell'immobile;
- sulla base imponibile si applica **l'aliquota** prevista per la particolare fattispecie.

Fabrizio Masciotti

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 Roma
Tel. + 39 06 99180740 r.a. | email: info@studiomasciotti.it

L'IMU non è dovuta per l'abitazione principale (non di lusso) e le pertinenze

L'abitazione principale non di lusso è esente dal versamento dell'IMU.

Nella seguente tabella si evidenziano i principali immobili esenti da IMU:

Immobili interessati dalla esenzione dell'IMU
<u>Abitazione principale</u>
con esclusione dei fabbricati classificati nella categorie A1 (signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di prestigio)
<u>Pertinenze dell'abitazione principale: C/2 (magazzini, cantine e soffitte), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie)</u> nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate
<u>Terreni agricoli ubicati in aree montane</u>
<u>Dal 2022 (per le imprese costruttrici) gli immobili invenduti e non locati</u>

Si ricorda che ai fini IMU, per abitazione principale si intende l'unica unità immobiliare (iscritta o iscrivibile in catasto) nella quale il possessore e il suo nucleo familiare “*dimorano abitualmente*” e “*risiedono anagraficamente*”; pertanto:

- per potersi qualificare abitazione principale il possessore deve contemporaneamente “dimorare nell'immobile e averci la residenza anagrafica” (non è quindi sufficiente la dimora, ma è necessario avere anche la residenza nell'immobile e viceversa);
- se vi sono due immobili comunicanti, accatastati separatamente, adibiti entrambi ad abitazione principale dal possessore, si potrà godere della sospensione per abitazione principale soltanto per uno di questi due immobili;
- non è più assimilato alla abitazione principale l'immobile concesso ad uso gratuito a parenti; per tali immobili quindi si paga l'IMU con l'aliquota ordinaria (il Comune può assimilare all'abitazione principale l'immobile concesso in uso gratuito a genitori o figli).

È assimilata alla abitazione principale la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli per effetto della sentenza di separazione o di divorzio o provvedimento di assegnazione, qualora il genitore assegnatario dimori e risieda nell'immobile assegnato.

Novità: L'art. 5-decies, DL n. 146/2021, c.d. “Decreto Fiscale” ha previsto che nel caso in cui il nucleo familiare (soggetto passivo IMU e suoi familiari) abbia la dimora abituale e la residenza in immobili diversi, ubicati nello stesso Comune ovvero in Comuni diversi, il trattamento IMU previsto per l'abitazione principale e relative pertinenze (esenzione se “non di lusso”, aliquota ridotta dello 0,5% e detrazione di € 200 se di lusso / di categoria catastale A/1, A/8 e A/9) è applicabile ad un solo immobile “scelto dai componenti del nucleo familiare”.

ESEMPI

- 1) Concetta e Pasquale, coniugati, vivono e risiedono in una casa a Roma. Rendita € 1.000.
Nel 2022 usufruiscono della esenzione IMU.
- 2) Concetta e Pasquale, coniugati, vivono e risiedono rispettivamente in una casa a Roma (Concetta) e a Fiumicino (Pasquale). Nel 2022 usufruiscono della esenzione IMU solo per uno dei due immobili (a scelta dei coniugi), mentre per l'altro va pagata l'IMU.

L' IMU per il 2021 è dovuta per i seguenti immobili.

Immobili per i quali è dovuta l'IMU
<u>Abitazioni a disposizione sfitte (es. casa al mare o in campagna)</u>
<u>Immobile concesso in uso gratuito a familiari</u>
<u>Abitazioni concesse in affitto</u>
<u>Pertinenze che non sono relative all'abitazione principale</u>
<u>Terreni edificabili</u>
<u>Abitazioni principali di lusso ossia appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9</u>
<u>Immobili strumentali posseduti da imprese e professionisti</u>
<u>ecc...</u>

ESEMPIO

Pietro possiede una casa in una rinomata località balneare, rendita € 2.000, aliquota IMU 0,86%. La base imponibile 2022 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad €2.000*1,05*160= € 336.000.

L'IMU che dovrà pagare nel 2022 sarà quindi pari a $336.000 \times 0,86\% = 2.889,60$, che si arrotonda a euro 2.890.

L'IMU si versa con Modello F24 (o con specifico bollettino di c/c postale o con F24 semplificato o con Piattaforma Pago) e si paga:

- in 2 rate:
 - **16 Giugno 2022**, (applicando aliquote e detrazioni previste per l'anno precedente)

- **16 Dicembre 2022** (rata a conguaglio e si tiene conto delle aliquote definitive deliberate dai rispettivi Comuni pubblicate sul sito Internet del MEF entro il 28.10 di ciascun anno).

E' possibile ma sconsigliato il versamento dell'IMU complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro la scadenza dell'acconto (è sconsigliato perché i Comuni potrebbero variare le aliquote e le detrazioni successivamente al 16 Giugno).

Le aliquote IMU "di base" previste dal citato DL n. 201/2011 sono le seguenti:

- **aliquota ordinaria**, applicabile alla generalità dei casi, pari all'**8,6‰** (è aumentata dal 7,6‰ all'8,6‰).

Si rammenta che, considerata la potestà regolamentare dei Comuni, sia in materia di aliquote che di riconoscimento di eventuali detrazioni e riduzioni al sussistere di specifiche situazioni, è indispensabile verificare quanto deliberato dal Comune e pubblicato sul sito Internet del MEF.

IMU e immobili concessi in comodato a parenti

L'immobile concesso in uso gratuito a familiari non può più essere assimilato, con delibera comunale, all'abitazione principale e quindi godere di esenzione IMU. Al ricorrere di determinate condizioni, è possibile fruire solo di una riduzione del 50% della base imponibile IMU.

In particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 10, Finanziaria 2016 è prevista una **agevolazione IMU per gli immobili concessi in comodato ad un familiare in linea retta di primo grado (genitori e figli)** che consiste nella **riduzione del 50% della base imponibile IMU**.

A tal fine è tuttavia necessario che:

- l'immobile costituisca l'abitazione principale del comodatario (sua dimora abituale e immobile nel quale risulta la residenza anagrafica);
- il comodante non possieda in Italia altri immobili ad uso abitativo, ad eccezione dell'abitazione principale;
- il comodante risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato. In altre parole, l'abitazione principale del comodante (sia essa di proprietà o meno) e l'immobile concesso in comodato devono essere ubicati nello stesso Comune;
- sia l'immobile concesso in comodato che l'abitazione principale del comodante siano non di lusso ossia non accatastati A/1, A/8 o A/9;
- il contratto di comodato sia registrato all'Agenzia delle Entrate;

- sia presentata la dichiarazione IMU attestante il possesso di detti requisiti.

Fabbricati locati a canone concordato (anni 3 + 2)

Per le abitazioni locate a canone concordato l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75% (quindi, vi è un abbattimento del 25%). In tal caso è necessario avere anche la specifica certificazione del canone concordato.

IMP.:

- *per chi ha acquistato (a qualunque titolo: acquisto, donazione, successione, ecc...) o venduto nel corso del 2022 immobili, si chiede di consegnarci l'atto di disposizione (es. atto di acquisto, vendita, donazione, successione) dell'immobile.*

Lo Studio resta a disposizione per qualunque chiarimento in merito, e si coglie l'occasione per porgerVi cordiali saluti.

Dott. Masciotti Fabrizio