



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

Roma, 18/05/2023

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](mailto:info@studiomasciotti.it)

sito web: [www.studiomasciotti.it](http://www.studiomasciotti.it)

**Oggetto:**

**L'acconto IMU 2023**

**(in scadenza venerdì 16 Giugno 2023,**

**non dovuto per le abitazioni principali non di lusso)**

➤ **chi lo versa, come si versa, quando si versa, esempi pratici di calcolo IMU sui fabbricati, casi di esenzione IMU e casi di riduzione IMU.**

➤ **Novità:** con una recente sentenza, la Corte Costituzionale ha sancito l'illegittimità della limitazione dell'esenzione IMU per l'abitazione principale al solo immobile in cui il proprietario e il suo nucleo familiare risiedono e dimorano abitualmente. Dunque, è sufficiente che i coniugi "risiedano" E "dimorano abitualmente" in immobili diversi per legittimare l'esenzione per entrambi gli immobili, a nulla rilevando se questi siano situazioni in comuni diversi o meno. Ciò in considerazione del fatto che l'attuale norma introduce una disparità di trattamento tra le coppie sposate e le unioni non formalizzate



*Fabrizio Masciotti*

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Piazza Gaspare Ambrosini 24/25, 00156 Roma

Tel. + 39 06 99180740 r.a. | email: [info@studiomasciotti.it](mailto:info@studiomasciotti.it)



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

**Entro il prossimo giovedì 16 Giugno 2023 va effettuato il versamento dell'acconto IMU 2023.**

**Il nostro Studio, in questi giorni, sta procedendo per i Clienti che ci hanno affidato il relativo incarico, al calcolo dell'acconto IMU 2023 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 (ossia, l'abitazione principale non di lusso è esente dal versamento dell'IMU).

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 esenzione Imu 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);
- il singolo Comune (come in passato) può considerare abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani / disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa risulti non locata.

È assimilata alla abitazione principale (e quindi è esente da Imu) 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 (il MEF evidenzia che, ai fini dell'assimilazione in esame, l'individuazione della "casa familiare" è effettuata dal Giudice con proprio Provvedimento che non può essere suscettibile di valutazione da parte del Comune, a prescindere dalla proprietà in capo ai genitori / altri soggetti (ad esempio, i nonni) e dai requisiti della residenza e della dimora dell'assegnatario, che risultano pertanto irrilevanti ai fini dell'assimilazione).

**Novità:** la Corte Costituzionale con una recente sentenza (n. 209 del 2022) ha sancito l'illegittimità della limitazione dell'esenzione IMU per l'abitazione principale al solo immobile in cui il proprietario e il suo nucleo

familiare risiedono e dimorano abitualmente. Dunque, è sufficiente che i coniugi "risiedano" E "dimorano abitualmente" in immobili diversi per legittimare l'esenzione per entrambi gli immobili, a nulla rilevando se questi siano situazioni in comuni diversi o meno. Ciò in considerazione del fatto che l'attuale norma introduce una disparità di trattamento tra le coppie sposate e le unioni non formalizzate. A seguito di tale sentenza, pertanto, **ciascun coniuge proprietario / soggetto passivo IMU dell'immobile in cui risiede e dimora abitualmente può fruire dell'esenzione / agevolazione IMU per la propria abitazione principale, a prescindere dalla residenza e dimora abituale degli altri componenti del nucleo familiare.**

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

|  |
|--|
| <b>Immobili interessati dalla esenzione dell'IMU</b>   |
| <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><br>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 (ma Dich. Imu)</u>   |
| <u>Fabbricati classificati/classificabili categorie catastali da E1 a E9</u>   |

### ESEMPI

- 1) Concetta e Pasquale, coniugati, vivono e risiedono in una casa a Roma. Rendita € 1.000.  
Nel 2023 usufruiscono della esenzione IMU.
- 2) Concetta e Pasquale, coniugati, vivono e risiedono rispettivamente in una casa a Roma (Concetta) e a Fiumicino (Pasquale). Nel 2023 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 2023 è dovuta per i seguenti immobili.

|   |
|---|
| <b>Immobili per i quali è dovuta l'IMU</b>  |
| <u>Abitazioni a disposizione sfitte (es. casa al mare o in campagna)</u>                        |
| <u>Immobilie concesse 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>   |

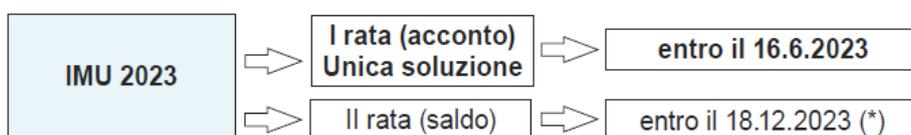
### ESEMPIO

Pietro possiede una casa in una rinomata località balneare, rendita € 2.000, aliquota IMU 0,86%. La base imponibile 2023 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad €2.000\*1,05\*160= € 336.000.

L'IMU che dovrà pagare nel 2023 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 ordinario o semplificato) e si paga:

- in 2 rate:
  - **16 Giugno 2023**, (applicando aliquote e detrazioni previste per l'anno precedente
  - **18 Dicembre 2023** (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).



(\*) Il 16.12.2023 cade di sabato

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‰**.

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



Studio Commerciale e Tributario Masciotti

Consulenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro

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.

### **Riepilogo degli immobili per i quali è prevista una riduzione Imu:**

| <b>Immobili per i quali è prevista riduzione Imu</b>  |
|---|
| gli immobili "vincolati" in quanto di <b>interesse storico o artistico</b> (riduzione del 50%)                          |
| i fabbricati dichiarati <b>inagibili/inabitabili</b> e di fatto non utilizzati (riduzione del 50%)                      |
| gli immobili concessi <b>in comodato a genitori/figli</b> nel rispetto delle specifiche condizioni previste dalla norma |
| gli immobili concessi in locazione <b>a canone concordato</b> (riduzione del 25%)                                       |

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

IMP.:

- *per chi ha acquistato (a qualunque titolo: acquisto, donazione, successione, ecc...) o venduto nel corso del 2023 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*

*Fabrizio Masciotti*

*Dottore Commercialista e Revisore Contabile*

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