

Quadro Sinottico Disciplina IMU 2023

Sintesi Novità 2023

Calcolo Acconto 2023

Calcolo Saldo 2023

Applicazione Esenzioni,
Riduzioni e Detrazioni

Stima valore aree fabbricabili

Calcolo ravvedimento operoso

Stampa F24

Dichiarazione IMU 2023 con trasmissione
telematica per persone fisiche

Autocertificazioni



MADE SIMPLE



Geo
network
software per l'edilizia
e lo studio professionale



EXPERT IMU

Software per la gestione professionale
di tutti i calcoli ed adempimenti IMU.

SINTESI NOVITA 2023

Riportiamo le modifiche legislative in materia dell'imposta IMU in vigore dal 01.01.2023

I temi principalmente revisionati dalla Legge di Bilancio 2023 n. 197 del 29/12/2022 sono stati:

- l'**esenzione** per gli **immobili** occupati abusivamente (art. 1, commi 81-82) a condizione che sia stata presentata una denuncia all'autorità giudiziaria;
- l'**esenzione causa sisma** (art. 1, comma 768) per i fabbricati distrutti oppure resi inagibili (se pur parzialmente), che sono stati oggetto di ordinanze sindacali di sgombero per il terremoto del 2012 che ha colpito l'Emilia-Romagna, la Lombardia e il Veneto ed i terremoti successivi al 24 agosto 2016, avvenuti in Abruzzo, Marche, Umbria e Lazio;
- **proroga esenzione IMU** per il 2023 rivolto a favore di tutti i contribuenti di piccoli Comuni fino a 5.000 abitanti che utilizzano gli immobili in loro possesso come beni strumentali per l'esercizio di attività di commercio al dettaglio, artigiani, e soggetti similari;
- **riduzione parziale dell'IMU (50%)** per i pensionati residenti all'estero, possessori di un solo immobile ad uso abitativo se non locato/dato in comodato d'uso e posseduto in Italia a titolo di proprietà o usufrutto. Per beneficiare della riduzione dell'IMU, è però necessario essere titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia ed essere residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia. Il beneficio può quindi essere fatto valere anche da soggetti che non sono cittadini italiani.
- l'**introduzione dell'imposta locale immobiliare autonoma ILIA** per il Friuli-Venezia Giulia (legge regionale n. 17/2022) con istituzione di nuovi codici tributo 5900, 5903, 5904, 5905 e 5906;
- **nuove regole per i poteri dei Comuni:** in assenza di una delibera correttamente approvata e tempestivamente pubblicata sul sito del MEF entro il 28/10/2022, non si applicano le aliquote in vigore nell'annualità precedente ma quelle di base fissate dalla normativa nazionale;
- **variazione del tasso di interesse legale:** dal 1.01.2023 il tasso di interesse legale da applicare per il calcolo del ravvedimento è 5%.

Le suddette modifiche sono riportate in blu nelle tabelle allegate.



IMPOSTA	DISCIPLINA IMU 2023
Riferimenti Normativi	D.L. n. 201/2011 e ss. mm; Legge n. 147/2013 (comma 639 e seg.), D.L. 47/2014 convertito nella legge 80/2014; Legge n. 208/2015, Legge n. 232/2016 (art. 1 comma 42), Legge n. 205/2017 (art. 37, comma 37 e 38), Legge n. 160/2019 art. 1 commi 739/783, art. 5 - decies, comma 1, del DL n. 146/2021 (convertito in legge 215/2021), art. 1 commi 81, 82 e 758, legge finanziaria 2023 n. 197/2022.
Presupposto	Possesso di immobile e/o detenzione di immobile
Immobili soggetti ad imposta	<ul style="list-style-type: none"> • Unità immobiliari ad uso abitativo (cat. A) non considerate “abitazione principale”. • Unità immobiliari accatastate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, anche se adibite ad abitazione principale e relative pertinenze (C/2, C/6 e C/7). • Unità immobiliari categoria C* e D. • Fabbricati rurali ad uso strumentale. • Aree fabbricabili. ** • Terreni agricoli (salvo esenzioni). Si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato. <p><i>*Sono esclusi dalla tassazione gli immobili categoria C/02, C/06 e C/07 direttamente adibiti a pertinenza dell’abitazione principale (escluse categorie A/1, A/8, A/9) fino ad un massimo di una per ciascuna categoria indicata.</i></p> <p><i>** E’ altresì esclusa dalla tassazione l’area fabbricabile pertinenza del fabbricato: il comma 741 lett. a) dell’art. 1 della legge n. 160 del 2019 stabilisce, diversamente dal precedente regime impositivo dell’IMU, che si considera “parte integrante del fabbricato l’area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente...”.</i></p>
Immobili esenti	<p>Esenzioni previste per legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immobili occupati abusivamente ovvero, gli immobili non utilizzabili né disponibili, occupati abusivamente e per i quali sia stata presentata denuncia all’autorità giudiziaria. • Abitazione principale Nuova definizione a seguito della pronuncia della Corte Costituzionale n. 209 del 13.10.2022 dove 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 categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all’unità ad uso abitativo”; (<i>art. 1, comma 741, lettera b, legge n. 160/2019 modificata dall’art. 5 – decies, comma 1, DL n. 146/2021</i>). • Abitazione principale non di lusso e relative pertinenze, una per ogni categoria (C/2, C/6 e C/7), fino ad un massimo di tre, di cui una per ciascuna categoria. • Abitazioni assimilate all’abitazione principale per legge o per regolamento comunale. • Unità appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari. • Immobili di cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari o soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica. • Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (DM 22.04.2008). • Abitazione principale appartenente al personale delle Forze Armate, Polizia, Vigili del Fuoco, senza condizione di dimora abituale e residenza. • 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 (esenzione applicabile per una sola unità). • Casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione. • Immobili dello Stato e degli enti territoriali ecc. • “Beni merce” (art. 1, comma 751, della L. 160/2021): “A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall’IMU. • Comuni fino a 5.000 abitanti: esenzione versamento IMU per il 2023 per i contribuenti che utilizzano gli immobili in loro possesso come beni strumentali per l’esercizio di attività di commercio al dettaglio, artigiani e soggetti similari.

<p>Immobili esenti</p>	<p>Esenzioni deliberate dal comune (per equiparazione ad abitazione principale):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terreni agricoli e terreni non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione. • Terreni agricoli e terreni non coltivati ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A della legge 28 dicembre 2001, n. 44. • Terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile. • Terreni agricoli ricadenti nei comuni riportati nella Circolare n. 9 del 14.06 1993 come montani o parzialmente montani (in caso di parziale delimitazione, l'esenzione vale solo per i terreni che ricadono nelle zone parzialmente delimitate).
<p>Chi deve pagare</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Possessori di immobili. • Titolare di diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie su singolo immobile. Con l'eliminazione della TASI gli inquilini, utilizzatori sono esclusi dall'imposta. • Il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice a meno che non sia abitazione principale. • Concessionario su aree demaniali. • Locatario di beni concessi in locazione finanziaria (anche da costruire od in corso di costruzione). • In caso di pluralità di proprietari o titolari di diritti, ognuno paga secondo le proprie agevolazioni, nessun obbligo "in solido".
<p>Calcolo base imponibile</p>	<p>Secondo la tipologia immobiliare:</p> <p>1) Fabbricato iscritto in catasto con rendita attribuita: valore della rendita x 1,05% x moltiplicatore secondo tipologia catastale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 160 per categoria a e C/2, C/6 e C/7, (escluso A/10). • 140 per categoria B e C/3, C/4 e C/5. • 80 per categoria D/5 ed A/10. • 65 per categoria D (escluso D/5). • 55 per categoria C/1. <p>2) Fabbricati classificabili nel Gruppo D e non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese, il valore è determinato tramite applicazione di coefficienti annualmente aggiornati da appositi decreti del MEF. 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> <p>3) Aree fabbricabili: valore venale secondo zona territoriale, indice di edificabilità, destinazione d'uso, oneri di adattamento del terreno e prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. 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.</p> <p>4) Terreni agricoli: reddito dominicale rivalutato del 25%, moltiplicato x 135.</p> <p>È riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76%; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai comuni e che insistono sul rispettivo territorio.</p>
<p>Imposta locale Immobiliare autonoma ILIA (FVG)</p>	<p>Introdotta dalla Legge Regionale del Friuli Venezia Giulia n. 17/2022 (ILIA) con la possibilità di disciplinare i tributi locali comunali di natura immobiliare istituiti con legge statale, anche in deroga alla medesima legge, definendone le modalità di riscossione e consentendo agli enti locali di modificare le aliquote e di introdurre esenzioni, detrazioni e deduzioni.</p> <p>Per quanto riguarda l'abitazione principale, esente a condizione che non sia in categoria catastale di lusso, l'ILIA si conforma a quanto previsto dalla sentenza n. 208/2022 della Corte costituzionale, precisando che "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". Di conseguenza, anche nell'ILIA, viene escluso ogni riferimento al "nucleo familiare" del soggetto passivo di imposta.</p> <p>L'imposta locale autonoma, riduce la pressione fiscale anche a beneficio delle imprese. Difatti, l'aliquota massima applicabile per i fabbricati strumentali all'attività economica, passa dallo 1,06% al 0,96%.</p>

<p>ILIA (Imposta Locale Immobiliare Autonoma) adottata dalla Regione Friuli Venezia Giulia</p>	<p>Nuovi codici tributo previsti per l'ILIA, secondo il seguente schema:</p> <p>Codice Tributo 5900 ILIA per abitazione principale e relative pertinenze (ex codice tributo nazionale IMU 3912).</p> <p>Codice Tributo 5903 ILIA per fabbricati rurali ad uso strumentale (ex codice tributo IMU3913).</p> <p>Codice tributo 5904 ILIA per i terreni (ex codice tributo IMU 3914).</p> <p>Codice tributo 5905 ILIA per le aree fabbricabili (ex codice tributo IMU 3916).</p> <p>Codice tributo 5906 ILIA per i fabbricati classificati nel Gruppo catastale D e strumentali all'attività economica (ex codici tributo IMU 3925 e 3930 accorpati in unico tributo ai fini ILIA).</p> <p>La regione FVG ha ulteriormente suddiviso il codice tributo nazionale 3918 (altri fabbricati) in:</p> <p>5901 (Ilia – Imposta locale immobiliare autonoma per i fabbricati ad uso abitativo, diversi dall'abitazione principale o assimilata).</p> <p>5907 (Ilia – Imposta locale immobiliare autonoma per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D e non strumentali all'attività economica).</p> <p>5908 (Ilia – Imposta locale immobiliare autonoma per i fabbricati strumentali all'attività economica diversi da quelli classificati nel Gruppo catastale D).</p> <p>5909 (Ilia – Imposta locale immobiliare autonoma per gli altri immobili).</p> <p>5910 (Ilia – Imposta locale immobiliare autonoma per gli interessi da attività di accertamento).</p> <p>5911 (Ilia – Imposta locale immobiliare autonoma per le sanzioni da attività di accertamento)</p>
<p>Aliquote IMU</p>	<p>L'aliquota di base per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze è pari allo 0,5 per cento e il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fabbricati rurali strumentali: 0,1% (1 per mille). • L'aliquota di base per i terreni agricoli è pari allo 0,76 per cento e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento. • Per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento, di cui la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato, e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino al limite dello 0,76 per cento. • Per gli immobili diversi dall'abitazione principale (e diversi da fabbricati rurali ad uso strumentale, fabbricati costruiti per la vendita, terreni agricoli ed immobili ad uso produttivo (gruppo catastale D)), l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento. <p>IMPORTANTE I comuni, possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima dell'1,06 per cento di cui al comma 754 sino all'1,14 per cento, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI). A decorrere dall'anno 2021, i comuni, possono diversificare le aliquote esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.</p>
<p>Formula calcolo</p>	<p>Valore dell'immobile x quota di possesso x mesi di possesso x aliquota/12.</p>

Detrazioni	<p><i>Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; 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. La suddetta detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.</i></p>
Riduzioni ed esenzioni	<p>Di carattere generale: Riduzione della base imponibile.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50% per immobili vincolati di interesse storico- artistico. • 50% per fabbricati inagibili, inabitabili e di fatto non utilizzati. L'inagibilità deve essere di carattere oggettivo (fatiscenza pericolosità dell'immobile) accertata ed espressamente dichiarata dal comune in cui l'immobile è situato, dietro perizia di stima asseverata da tecnico abilitato. Restano a carico del richiedente le spese di perizia. • 50% fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, immobili concessi in comodato d'uso a parenti in linea retta entro il 1° grado che la utilizzano come abitazione principale a patto che: <ol style="list-style-type: none"> a) Il contratto sia stato registrato. b) Il comodatario adibisca l'immobile a propria abitazione principale. c) Il comodante possieda solo un immobile in tutto lo Stato e sia residente nello stesso comune (o al massimo possieda quello in cui risiede). <p>La riduzione di cui sopra si estende, in caso di morte del comodatario, anche al coniuge superstite in presenza di figli minori.</p> <p>Canone concordato: riduzione dell'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, al 75% per gli immobili locati a canone concordato.</p> <p>L'IMU relativa agli immobili strumentali è deducibile ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni.</p> <p>La deduzione di cui sopra non si applica ai fini IRAP.</p> <p>Invariate le esenzioni e le agevolazioni IMU, fatta eccezione per i pensionati A.I.R.E (Anagrafe Italiani Residenti all'Estero).</p> <p>50% per “contribuente pensionato residente all'estero” l'IMU relativa ad una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia è pari al 50%.</p>
Calcolo acconto	<p>Dal 2023 cambia la modalità di calcolo dell'acconto. In mancanza di una nuova delibera approvata in tempo utile l'importo dovuto andrà calcolato non sulla base delle aliquote dell'anno precedente, ma facendo riferimento all'aliquota minima stabilita per legge in assenza di determinazione da parte del Comune.</p> <p>I soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.</p>
Calcolo saldo	<p>Differenza fra acconto versato ed il totale calcolato con aliquote e detrazioni deliberate dai comuni e pubblicate sul sito MEF entro i termini di legge.</p> <p><i>Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio e dovrà tenere conto di eventuali aumenti o diminuzioni dell'aliquota dell'8,6 per mille, se deliberati dai Comuni.</i></p>
Quando si paga	<p>16 Giugno e 16 Dicembre 2023 o in unica soluzione il 16 Giugno, salvo proroghe.</p>

Come si paga	<p>Il versamento del tributo è effettuato esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, ovvero tramite apposito bollettino postale al quale si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997, in quanto compatibili, nonché attraverso la piattaforma di cui all'articolo 5 del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e con le altre modalità previste dallo stesso codice.</p> <p>F24 e F24 semplificato secondo i codici tributi istituiti o istituendi dell'Agenzia delle Entrate.</p>
Dichiarazione	<p>Entro il 30/06 dell'anno successivo a quello in cui il possesso ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta su modello comunale. Si applicano le regole per la presentazione della dichiarazione IMU. (art. 1. comma 769 legge n. 160/2019).</p>

Note:

1. *Sentenza della Corte Costituzionale n.202/2022: nuova definizione di abitazione principale "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".*
2. Il possessore è colui che, ai sensi dell'art. 1140 c.c. ha il potere materiale sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale; il detentore, al contrario, configura lo stesso potere materiale sulla cosa ma si differenzia dal possessore per il riconoscimento dell'altruità della proprietà (o di altro diritto reale).
3. Sono esenti dall'IMU gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali; i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9; i fabbricati con destinazione ad usi culturali (art. 5-bis DPR n. 601/1973); fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, e le loro pertinenze; i fabbricati di proprietà della Santa Sede; i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali; i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984; gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.
4. L'IMU si calcola applicando al valore degli immobili la corrispondente aliquota deliberata dal Comune ove sono situati gli immobili e va rapportato alla quota ed ai mesi di possesso. Ad es. dove i proprietari sono più di uno, l'IMU è dovuta da ciascuno di essi in proporzione alla rispettiva quota di possesso. Inoltre, l'IMU è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratta la titolarità dei diritti (proprietà, usufrutto ecc.). La quantificazione dell'IMU in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile, all'aliquota applicabile, alla spettanza o meno di detrazioni o riduzioni di imposta.