

Breve Guida IMU

Chi deve pagare l'IMU?

L'IMU è dovuta dai possessori di immobili, inclusi:

- **Proprietari** o titolari di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, ecc.).
- **Genitori assegnatari** della casa familiare (considerato un diritto reale ai fini IMU).
- **Concessionari di aree demaniali.**
- **Locatari di immobili in leasing**, dalla firma del contratto fino alla scadenza.

Se più persone possiedono lo stesso immobile, ognuna ha un'obbligazione tributaria autonoma, e le eventuali **esenzioni o agevolazioni** si applicano in base alle singole quote di proprietà.

Quali immobili sono soggetti all'IMU?

L'IMU si applica a:

- **Fabbricati**
- **Aree fabbricabili**
- **Terreni**

Esenzioni

L'IMU **non è dovuta** per l'abitazione principale, **eccetto** se classificata come immobile di lusso (categorie A/1, A/8 e A/9). Anche le pertinenze nelle categorie **C/2, C/6 e C/7** sono esentate.

La **Corte Costituzionale**, con la sentenza **n. 209/2022**, ha dichiarato l'illegittimità di una norma della Legge 160/2019 relativa all'IMU. Ora, per stabilire l'esenzione, conta solo la **residenza anagrafica e la dimora abituale del possessore**, senza considerare gli altri membri del nucleo familiare. Questo significa che **coniugi con residenze diverse**, anche in Comuni differenti, possono entrambi beneficiare **dell'esenzione dall'IMU** per la propria abitazione principale, oppure, se si tratta di immobili di lusso (categorie A/1, A/8, A/9), accedere ad aliquote ridotte e detrazioni.

Base imponibile

La base imponibile per i **fabbricati** si calcola rivalutando la **rendita catastale** del 5% e applicando specifici coefficienti, variabili in base alla categoria catastale:

- **160** per fabbricati residenziali (gruppo A, C/2, C/6, C/7, escluso A/10).
- **140** per fabbricati del gruppo B e alcune categorie C.
- **80** per A/10 e D/5.
- **65** per gli altri immobili del gruppo D.
- **55** per i C/1 (negozi).

Altri criteri di valutazione

- Le **variazioni di rendita catastale** per interventi edilizi influenzano l'IMU a partire dall'ultimazione dei lavori o dall'utilizzo dell'immobile.
- Per i **fabbricati D non iscritti in catasto**, posseduti da imprese, il valore viene determinato sulla base dei coefficienti ministeriali.
- In **locazione finanziaria**, il valore deriva dalle scritture contabili del locatore.
- Per le **aree fabbricabili**, il valore corrisponde a quello venale al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, considerando vari fattori urbanistici ed economici.
- Per i **terreni agricoli e non coltivati**, il valore si calcola rivalutando del **25%** il reddito dominicale e applicando un **moltiplicatore di 135**.

Modalità di pagamento

Il versamento della prima rata dell'imposta è eseguito sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente.

Il versamento può avvenire:

- In **un'unica soluzione** entro il **16 giugno**.
- In **due rate**, con scadenze il **16 giugno** e il **16 dicembre**.

I contribuenti possono effettuare il versamento della prima rata IMU tramite:

- **Modello F24**
- **Bollettino postale**
- **PagoPA**

Sanzioni

Il **ritardato versamento** comporta una sanzione pari al **25%** dell'imposta dovuta. Gli errori e le omissioni possono essere sanati con il **ravvedimento operoso**, che permette di pagare spontaneamente l'imposta con interessi e una sanzione ridotta, variabile in base al ritardo.