

L'aliquota base IMU per le abitazioni principali di lusso è pari al 5 permille (comma 748) e il Comune la può aumentare fino al 6 permille o ridurre fino all'azzeramento, mentre l'aliquota base per le altre tipologie di immobili è pari all'8,6 permille (7,6 IMU + 1 TASI), aliquota massima 10,6 permille, oppure ridotta fino all'azzeramento (tranne il gruppo D dove c'è la quota statale). I Comuni che hanno in precedenza utilizzato la maggiorazione TASI dello 0,8 possono continuare ad applicarla per avere quindi un'aliquota IMU massima pari all'11,4 per mille (comma 755).

Resta confermata l'esenzione per le abitazioni principali non di lusso (categorie catastali dalla A2 alla A7).

Per quanto riguarda le altre tipologie di immobili, quelli che prima erano esenti IMU (rurali strumentali e beni merce) sono soggetti IMU con le stesse aliquote base TASI ovvero:

Fabbricati rurali strumentali (comma 750): aliquota base 1 permille, aliquota massima 1 permille, oppure ridotta fino all'azzeramento

Beni merce (comma 751) e solo fino al 2021: aliquota base 1 permille, aliquota massima 2,5 permille, oppure ridotta fino all'azzeramento. Esenti dal 2022.

Terreni agricoli (comma 752): aliquota base 7,6 permille, aliquota massima 10,6 permille, oppure ridotta fino all'azzeramento. I terreni incolti sono espressamente citati ed equiparati ai terreni agricoli (comma 746).

Immobili ad uso produttivo – gruppo catastale D (comma 753): aliquota base 8,6 permille (7,6 permille è riservata allo stato) aliquota massima 10,6 permille, aliquota minima 7,6 permille.

Sono state in gran parte riconfermate le tipologie di abitazioni assimilabili ad abitazione principale con una eccezione importante che riguarda i pensionati AIRE che adesso non beneficiano più dell'esenzione per l'abitazione posseduta in Italia.

Dal 2021 i pensionati residenti all'estero titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale hanno diritto alla riduzione dell'IMU per una sola unità immobiliare non locata o data in comodatio. La riduzione è pari al 50% dell'imposta. Per il 2022 la riduzione è portata al 62,5% e quindi su questa unità pagano un'imposta ridotta al 37,5%.

Per quanto riguarda la determinazione dell'imposta il calcolo è mensile (comma 761).

Per nuovi immobili il primo mese si conta se il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto; in caso di parità di giorni è comunque in capo all'acquirente:

- mese di 28 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
- mese di 29 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 15 del mese;
- mese di 30 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;
- mese di 31 giorni: il mese è in capo all'acquirente se il possesso inizia entro il giorno 16 del mese;

Riduzioni.

La base imponibile è ridotta del 50 %:

a) Per le abitazioni concesse in comodato d'uso gratuito. La riduzione dell'IMU per l'immobile in comodato d'uso gratuito è una delle agevolazioni confermate dalla Legge di Bilancio 2020, che ha istituito la nuova imposta unica sulla casa e modificato notevolmente la disciplina in materia. La normativa di riferimento è contenuta nel comma 747, articolo 1, della legge n. 160/2019, che alla lettera c) prevede la riduzione della base imponibile al 50 per cento: "per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori."

Lo sconto del 50 per cento sull'IMU 2023 spetta dunque esclusivamente nel caso in cui il contratto di comodato gratuito sia stipulato tra genitori e figli, ovvero tra parenti in

linea retta entro il primo grado. Inoltre, il contratto deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

b) Per i fabbricati di interesse storico o artistico. L'art. 1, comma 747, lettera a), legge n. 160/2019 stabilisce che la base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10, D.Lgs. n. 42/2004. Una analoga disposizione era contenuta nell'art. 13, comma 3, lettera a), D.L. n. 201/2011 (disciplina della "vecchia" IMU). L'art. 10 stabilisce che:

– sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

– sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta l'apposita dichiarazione: le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli innanzi visti; le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse, particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose. Sono ricomprese: le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico; i siti minerari di interesse storico od etnoantropologico; le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale.

c) Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'art. 1, comma 747, lettera b), legge n. 160/2019 stabilisce che la base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.

Rispetto al testo riguardante la "vecchia" IMU (art. 13, comma 3, lettera b, D.L. n. 201/2011) si necessita dell'attestazione della dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.

La base imponibile è ridotta del 25 %:

d) Per le abitazioni locate a canone concordato. In base al comma 760 dell'art. 1, legge n. 160/2019, per le abitazioni locate a canone concordato, di cui alla legge n. 431/1998, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754 (il comma prevede l'aliquota di base pari allo 0,86% e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06% o diminuirla fino all'azzeramento), è ridotta al 75%.

Infine, la "Legge di Bilancio 2023" ha stabilito l'esenzione dal pagamento dell'IMU per i proprietari di immobili occupati che abbiano presentato a tal fine regolare denuncia. È stata in particolare modificata la "Legge di Bilancio 2020", aggiungendo tra gli immobili esenti da IMU anche gli immobili non utilizzabili né disponibili per i quali:

sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di:

- violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici oppure
- per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Per poter godere della esenzione dal pagamento dell'imposta, il soggetto passivo deve comunicare al Comune secondo modalità telematiche, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione.