

Cosa è l'IMU (Imposta Municipale Propria)? Chi la deve pagare? Come si calcola?

0

IMU è l'acronimo di "*Imposta Municipale Propria*" (quella che una volta si chiamava "ICI").

L'imposta è stata introdotta con il [Decreto Legislativo 14/03/2011, n. 23](#) [1] e la sua applicazione è stata anticipata al 2012 dal [Decreto Legge 06/12/2011, n. 201](#) [2]. L'IMU è ora ricompresa nella nuova [Imposta Unica Comunale \(IUC\)](#) [3], determinata dalla somma delle imposte IMU, [TASI](#) [4] e [TARI](#) [5], introdotta dalla [Legge 27/12/2013, n. 147](#) [6].

L'IMU è interamente destinata al Comune, ad eccezione degli immobili classificati nel gruppo D, cioè immobili ad uso produttivo, come capannoni, alberghi, ecc., da versare allo Stato (l'eventuale aumento dell'aliquota base stabilito dal Comune spetta al Comune stesso).

Per conoscere le aliquote/tariffe, riduzioni, esenzioni e le scadenze previste consulta questa [guida veloce](#) [7].

Ulteriori approfondimenti sulla normativa nazionale Su quali immobili si deve pagare? Chi deve pagare?

Devi pagare l'IMU se possiedi un immobile tra quelli elencati all'articolo 2 del [Decreto Legislativo 30/12/1992, n. 504](#) [8]:

- fabbricato, unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano
- 1. area fabbricabile, area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi
- terreno agricolo, terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del [Regio Decreto 16/03/1942, n. 262](#) [9] "*Codice Civile*".

La [Legge 27/12/2013, n. 147](#) [6] ha stabilito che dal 2014 l'IMU si paga sulle case di lusso (categorie A/1, A/8 e A/9) e su tutti gli altri immobili (ad esempio seconde case, laboratori, negozi, capannoni, box e cantine non di pertinenza dell'abitazione principale, terreni, aree fabbricabili).

Sono esenti dall'IMU i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola e i terreni nei comuni montani di cui all'[elenco dei Comuni italiani predisposto dall'ISTAT](#) [10] (per i parzialmente montani devi verificare se il terreno è in zona esente).

Sono inoltre esenti da IMU i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola indipendentemente dalla loro ubicazione ([Legge 28/12/2015, n.208, art. 1, comma 13](#) [11]).

Ai fini del pagamento dell'imposta sei considerato il possessore se:

- sei il proprietario dell'immobile
- hai diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sull'immobile
- sei il concessionario di un'area demaniale

- possiedi l'immobile in locazione finanziaria (anche se si tratta di immobili da costruire o in corso di costruzione. I locatari devono pagare l'IMU dalla data della stipula del contratto e per tutta la sua durata).

Ogni proprietario deve pagare la propria quota di IMU. Questo significa che se l'immobile ha più proprietari, la quota va proporzionata alla percentuale di possesso.

Inoltre devono pagare l'IMU:

- il coniuge vedovo (superstite) che continua ad abitare nell'abitazione principale di lusso (A/1, A/8, A/9). Gli altri eredi, invece, su quella casa non devono pagare l'IMU
- il coniuge a cui il Tribunale assegna la casa coniugale (di lusso - A/1, A/8, A/9) in seguito a separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. Ai soli fini dell'applicazione dell'IMU l'assegnazione si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione. L'altro coniuge non assegnatario, invece, non deve pagare l'IMU su quell'immobile.

Chi è in affitto non deve pagare l'IMU.

Come si calcola?

Per calcolare l'importo dell'IMU devi determinare il valore imponibile a cui applicare l'aliquota di riferimento e le detrazioni alle quali hai diritto. L'imposta così ottenuta andrà rapportata sia alla percentuale di possesso che ai mesi di detenzione. Per l'IMU, così come avveniva per l'ICI, si considera come intero il mese in cui il possesso dell'abitazione si è verificato per almeno 15 giorni.

Calcolare l'IMU per un fabbricato

1. per calcolare il valore imponibile di un'unità immobiliare devi:
 - individuare la sua rendita catastale [12] vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposta (trovi la rendita catastale sul sito dell'Agenzia delle Entrate)
 - rivalutarla del 5% (moltiplicandola per 1,05)
 - moltiplicare la rendita così ottenuta per un coefficiente, previsto dalla legge, diverso per ciascuna categoria catastale:

Categoria	Classe	Coefficiente
A	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11	160
A	10 (uffici e studi privati)	80
B	Tutte le classi	140
C	1 (negozi e botteghe)	55
C	2, 6, 7	160
C	3, 4, 5	140
D	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10	65
D	5	80

2. l'aliquota di riferimento è decisa dal Comune:
 - l'aliquota base è dello 0,76%, ma il Comune può variarla, aumentandola o

diminuendola, sino a un massimo dello 0,30% (a seconda del Comune l'aliquota può quindi variare da un minimo di 0,46% a un massimo di 1,06%)

- l'aliquota per gli immobili destinati ad abitazione principale (solo per le abitazioni principali di lusso appartenenti alle categorie catastali A/1 - A/8 e A/9) è dello 0,40%, ma il Comune può variarla, aumentandola o diminuendola, sino a un massimo dello 0,20% (a seconda del Comune l'aliquota può quindi variare da un minimo di 0,20% a un massimo di 0,60%).

Calcolare l'IMU per un'area fabbricabile

- il valore imponibile di un'area fabbricabile coincide con il suo valore commerciale al 1° gennaio dell'anno di imposta determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.
- l'aliquota di riferimento è decisa dal Comune: l'aliquota base è dello 0,76%, ma il Comune può variarla, aumentandola o diminuendola, sino a un massimo dello 0,30% (a seconda del Comune l'aliquota può quindi variare da un minimo di 0,46% a un massimo di 1,06%)

I terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti alla previdenza agricola, e agro-silvo-pastorale, non si considerano edificabili ai fini IMU, pertanto il valore imponibile potrà essere calcolata prendendo a riferimento il reddito dominicale catastale come previsto per i terreni agricoli anziché il valore di mercato.

Calcolare l'IMU per un terreno agricolo

1. per calcolare il valore imponibile di un terreno agricolo devi:
 - individuare il suo reddito dominicale vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposta
 - rivalutarlo del 25% (moltiplicandolo per 1,25)
 - moltiplicare il reddito così ottenuto per il coefficiente 135. Per i terreni agricoli, anche se incolti, posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti alla previdenza agricola, il moltiplicatore è pari a 75. Se il terreno è di un coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale e viene dato in affitto a terzi, il terreno non beneficia delle agevolazioni e il moltiplicatore da utilizzare è 135.
2. l'aliquota di riferimento è decisa dal Comune: l'aliquota base è dello 0,76%, ma il Comune può variarla, aumentandola o diminuendola, sino a un massimo dello 0,30% (a seconda del Comune l'aliquota può quindi variare da un minimo di 0,46% a un massimo di 1,06%)

Quando si paga?

L'IMU è versata in due rate, il **16 giugno** e il **16 dicembre**, ma si può decidere anche di pagare in un'unica soluzione entro il **16 giugno**.

Come si paga?

Devi pagare l'IMU con versamento diretto, utilizzando il **modello F24** che prevede una apposita

sezione e deve essere compilato un rigo per ogni Comune in cui si posseggano degli immobili. Devono essere indicati:

- il codice catastale del Comune destinatario del pagamento (reperibile sul sito dell'[Agenzia delle Entrate](#) [13])
- il numero dei fabbricati posseduti in quel Comune
- per i fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati rurali va distinta la quota destinata allo Stato e quella destinata al Comune
- se si tratta di versamento in acconto oppure a saldo
- le detrazioni per l'abitazione principale
- l'importo dovuto.

Puoi effettuare il versamento anche con un **bollettino postale**. In questo caso, il numero di conto corrente (**1008857615**, uguale per tutti i Comuni italiani) e l'intestazione (*Pagamento IMU*) sono già prestampati. Devi effettuare un versamento distinto per ogni Comune nel cui territorio sono collocati i tuoi immobili. Se nell'ambito dello stesso Comune possiedi più immobili soggetti ad IMU il versamento li deve comprendere tutti.

Sul bollettino devono essere indicati:

- l'importo dovuto
- il codice catastale del Comune destinatario del pagamento
- il numero e la tipologia dei fabbricati posseduti in quel Comune e gli importi dovuti nelle quote da destinare a stato e/o Comune
- le detrazioni per l'abitazione principale
- se si tratta di versamento in acconto oppure a saldo.

I dati anagrafici e fiscali devono essere riferiti al contribuente che effettua il versamento.

Ricordati di effettuare il pagamento con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi (ad esempio 144,35 diventa 144,00), per eccesso se superiore a detto importo (ad esempio 144,50 diventa 145,00).

I Comuni non invieranno alcun bollettino o F24 precompilato.

Detrazioni

Se usi l'immobile come abitazione principale (solo se classificata nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9) e per le relative pertinenze puoi applicare all'importo calcolato una detrazione fissa di 200,00 €. La detrazione base IMU spetta al proprietario (soggetto passivo) in proporzione ai mesi in cui ha usufruito dell'immobile come "prima casa". La norma stabilisce che se più comproprietari hanno la residenza anagrafica nello stesso immobile, la detrazione IMU per la prima casa spetta loro in proporzione ai mesi durante i quali ne hanno usufruito come abitazione principale, non in base alle quote di proprietà dell'immobile. Naturalmente, se i comproprietari risiedono nell'immobile per lo stesso numero di mesi, la detrazione spetterà loro in parti uguali. Se invece vi risiedono per periodi diversi la detrazione deve essere ripartita proporzionalmente ai mesi di effettiva residenza.

Dal 2014 per la prima casa non è più applicabile la "detrazione figli".

Il valore imponibile IMU è ridotto del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili e di fatto non utilizzati e per quelli dichiarati di interesse storico/artistico, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

La dichiarazione IMU

Con la dichiarazione IMU il contribuente mette a conoscenza il Comune di quelle variazioni, oggettive o soggettive, da cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La dichiarazione IMU deve essere presentata dal soggetto passivo, cioè da chi deve pagare il tributo, **entro il 30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta utilizzando il modello approvato con il decreto ministeriale. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, pertanto non deve essere periodicamente presentata, se non subentrano modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati da cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La dichiarazione non deve essere presentata quando le variazioni sono relative ad eventi conoscibili dal Comune in quanto rilevabili dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate o dell'anagrafe comunale.

Nel caso di occupazione in comune di un'unità immobiliare, la dichiarazione può essere presentata anche da uno solo degli occupanti.

Source URL: <https://lombardia.master.globogis.eu/faq/cosa-e-limu-imposta-municipale-propria-chi-la-deve-pagare-come-si-calcola>

Links:

[1] <http://www.indicenormativa.it/norma/urn%3Anir%3Astat%3Adecreto.legislativo%3A2011-03-14%3B23>

[2] <http://www.indicenormativa.it/norma/urn%3Anir%3Astat%3Adecreto.legge%3A2011-12-06%3B201>

[3] <https://lombardia.master.globogis.eu/faq/cosa-e-la-iuc-imposta-unica-comunale>

[4] <https://lombardia.master.globogis.eu/faq/cosa-e-la-tasi-tassa-sui-servizi-indivisibili-chi-la-deve-pagare-come-si-calcola>

[5] <https://lombardia.master.globogis.eu/faq/cosa-e-la-tari-tassa-sui-rifiuti-chi-la-deve-pagare-come-si-calcola>

[6] <http://www.indicenormativa.it/norma/urn%3Anir%3Astat%3Alegge%3A2013-12-27%3B147>

[7] <https://lombardia.master.globogis.eu/faq/guida-imu>

[8] <http://www.indicenormativa.it/norma/urn%3Anir%3Astat%3Adecreto.legislativo%3A1992-12-30%3B504>

[9] <http://www.indicenormativa.it/norma/urn%3Anir%3Astat%3Aregio.decreto%3A1942-03-16%3B262>

[10] <http://www.istat.it/storage/codici-unita-amministrative/elenco-comuni-italiani.xls>

[11] <https://www.indicenormativa.it/norma/urn:nir:stat:legge:2015-12-28;208>

[12] <https://lombardia.master.globogis.eu/faq/cose-la-rendita-catastale-come-si-calcola>

[13] <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Strumenti/Codici+attivita+e+tributo/F24+Codici+tributo+per+i+versamenti/Tabelle+dei+codici+tributo+e+altri+codici+per+il+modello+F24/Tabelle+codici+per+tributi+locali/Tabella+codici+catastali+comuni>