

Saldo Imu, entro il 18/12/2023

Il 18 dicembre è l'ultimo giorno utile per il pagamento, considerato che il 16 dicembre, termine ordinario, è sabato.

Dal giorno successivo alla scadenza è possibile versare il tributo pagando una mini sanzione e gli interessi, nei tempi e nei modi previsti dalla legge.

Sono obbligati a versare integralmente il tributo i titolari di fabbricati, aree edificabili e terreni. La seconda rata può essere calcolata applicando le aliquote e le detrazioni deliberate dal Comune per il 2023.

Il pagamento deve essere effettuato a saldo di quanto dovuto per l'intero anno, tenuto conto di quanto già versato in acconto nel mese di giugno.

Non pagano l'imposta i titolari degli immobili occupati abusivamente.

Sono esonerati dal prelievo anche gli immobili adibiti a abitazione principale, tranne quelli di lusso, ville e castelli, ai quali è riconosciuta una detrazione d'imposta.

Non paga neppure il genitore affidatario dei figli per la casa familiare assegnata con provvedimento del giudice, che è stata assimilata con norma di legge all'abitazione principale.

Dell'esenzione fruiscono anche gli immobili posseduti e utilizzati dagli enti non profit e i terreni agricoli.

Hanno diritto a una riduzione del tributo gli immobili inagibili, le unità immobiliari date in uso gratuito a parenti in linea retta, entro il primo grado, i fabbricati di interesse storico o artistico e quelli locati a canone concordato.

I soggetti obbligati. Dunque, entro il 18 dicembre sono tenuti a passare alla cassa i possessori di fabbricati, aree edificabili e terreni.

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente.

Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

Non pagano i titolari di fabbricati fatiscenti, privi di rendita. Questi immobili non possono essere assoggettati a imposizione fino a quando l'eventuale demolizione restituisca autonomia alle aree per poter essere nuovamente edificate. Lo ha chiarito il dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia con la risoluzione n. 4 del 16 novembre 2023. Si tratta di unità immobiliari privi di rendita (fabbricati fatiscenti, diroccati, ruderi, etc.) caratterizzati da un notevole livello di degrado.

Per area fabbricabile s'intende quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Un'area è edificabile quando è inserita nel piano regolatore generale ed è soggetta all'Imu indipendentemente dalla successiva lottizzazione del suolo.

Sono soggette a imposizione anche le aree che non hanno le superfici minime per essere edificate. L'estensione del terreno non incide sulla natura dell'area, poiché è possibile accorpate il lotto con un fondo vicino della zona o asservirlo a un fondo attiguo che ha la stessa destinazione urbanistica.

Il valore delle aree va calcolato facendo riferimento ai seguenti criteri:

zona territoriale di ubicazione;

indice di edificabilità;

destinazione d'uso consentita;

oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;

prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi le stesse caratteristiche.

Le amministrazioni comunali hanno il potere di fissare i valori dei terreni edificabili con delibera del consiglio o della giunta.

Anche i terreni non edificabili sono soggetti a imposizione, a meno che sugli stessi non vengano esercitate le attività agricole.

Nei casi previsti dalla legge fruiscono dell'esenzione.

Esenzioni e riduzioni

Non devono versare l'imposta i possessori di immobili destinati a prima casa e equiparati, con relative pertinenze. 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 suddette categorie catastali, anche se iscritte in catasto unitamente all'immobile adibito ad abitazione.

Non fruiscono dell'esenzione i fabbricati iscritti nelle categorie catastali A1, A8 e A9, vale a dire immobili di lusso, ville e castelli, per i quali il trattamento agevolato è limitato all'aliquota e alla detrazione.

La residenza e la dimora in due immobili contigui non dà diritto a fruire dell'esenzione per entrambi. L'agevolazione non spetta se sono stati di fatto unificati, ma risultano catastalmente separati.

E' prevista una doppia esenzione in presenza dei requisiti per tutte le coppie, di fatto, sposate o unite da vincolo civile.

E' sufficiente provare la destinazione del singolo immobile a dimora abituale di ciascuno. Non importa che la residenza anagrafica sia stata fissata in immobili ubicati nel territorio dello stesso comune o in comuni diversi.

Allo stesso modo è esonerata dal pagamento la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, assimilata con norma di legge all'abitazione principale. Il genitore affidatario non è tenuto a provare la residenza anagrafica e la dimora abituale nell'immobile per avere diritto all'agevolazione. Pertanto, anche il coniuge non affidatario dell'immobile non è tenuto a pagare il tributo per la propria quota di possesso.

Unico soggetto passivo per la casa familiare assegnata con provvedimento del giudice è il genitore affidatario dei figli, in quanto titolare del diritto reale di abitazione.

Sono esclusi dal pagamento anche gli immobili occupati abusivamente che non sono nella disponibilità del titolare, che non li può utilizzare non per propria scelta, ma perché gli è stata sottratta

la detenzione. La norma, però, richiede degli adempimenti. Il proprietario è tenuto a informare il comune sullo stato dell'immobile e deve provare il possesso dei requisiti per essere esonerato dal versamento.

Non sono soggetti al prelievo neppure gli immobili posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali. Gli immobili devono essere destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività elencate dalla norma di legge, vale a dire le attività sanitarie, didattiche, ricreative, sportive, assistenziali, culturali e così via. Stesso trattamento per i terreni agricoli.

Non sono tenuti al versamento oltre ai titolari di terreni montani o di collina ubicati nei comuni elencati nella circolare del ministero dell'economia e delle finanze 9/1993, quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, a prescindere dalla loro ubicazione, quelli ubicati nelle isole minori, nonché quelli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile.

Pagano in misura ridotta i fabbricati inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati. La Cassazione, con l'ordinanza 1016/2023, ha affermato che l'immobile inagibile paga il tributo se il contribuente non presenta la dichiarazione, anche se di fatto non può utilizzarlo. L'omessa presentazione della dichiarazione è giustificata solo se l'interessato fornisce la prova che l'amministrazione comunale era a conoscenza dello stato del fabbricato.

La stessa riduzione compete per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta, entro il primo grado, e per i fabbricati di interesse storico o artistico. Infatti, devono versare l'imposta ridotta gli immobili concessi in uso gratuito, purché sussistano le condizioni richieste dalla norma di legge. Il beneficio si estende anche, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori. Gli interessati hanno diritto a una riduzione della base imponibile nella misura del 50 per cento.

La riduzione si applica, invece, nella misura del 25 per cento alle abitazioni locate a canone concordato.