

INDICE

□ Premessa	pag.	15
■ Le ragioni dell'unificazione	»	15
■ Coordinamento normativo.....	»	16
■ Potestà regolamentare dei comuni.....	»	17

Parte Prima - IMU

Sezione Prima - SOGGETTI ATTIVI E PASSIVI IMU

□ Soggetti attivi	pag.	22
■ Individuazione del Comune competente	»	22
■ Quota IMU riservata allo Stato	»	22
□ Soggetti passivi	pag.	23
■ Proprietà.....	»	24
■ Diritti reali e personali di godimento.....	»	25
■ Assegnazione della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice	»	26
■ Detenzione dell'immobile in leasing.....	»	26
■ Concessione di aree demaniali	»	27
■ Multiproprietà, parti comuni condominiali, fallimento o liquidazione.....	»	28
■ Cooperative edilizie.....	»	28
■ Edilizia residenziale pubblica	»	29
■ Decesso del proprietario	»	29
■ Contitolarità di diritti su un immobile.....	»	30

Sezione Seconda - IMMOBILI SOGGETTI AD IMU

□ Fabbricati soggetti ad IMU	pag.	32
■ Individuazione dei fabbricati	»	32
■ Abitazione principale	»	34
■ Altre tipologie di fabbricati	»	37

❑ Abitazione principale e pertinenze	pag.	39
■ Definizione di “abitazione principale”	»	39
■ Pertinenze	»	43
■ Casi di assimilazione ad abitazione principale	»	45
❑ Aree fabbricabili soggette ad IMU	pag.	48
■ Normativa generale	»	48
■ Edificabilità di un’area e strumenti urbanistici.....	»	49
■ Aree da non considerare edificabili ai fini IMU	»	50
■ Momento impositivo.....	»	52
❑ Individuazione dei Terreni agricoli	pag.	53
■ Terreni agricoli posseduti e condotti da CD, IAP e società agricole	»	53
■ Aree fabbricabili e conduzione agricola diretta	»	55
■ Terreni ubicati nei comuni delle isole minori.....	»	57
■ Terreni ricadenti in aree montane o di collina	»	57
■ Orticelli e terreni incolti.....	»	58
❑ Fabbricati rurali	pag.	59
■ Requisiti di ruralità dei fabbricati abitativi (caratteristiche ai fini fiscali).....	»	59
■ Requisiti di ruralità dei fabbricati strumentali (caratteristiche ai fini fiscali)	»	61
■ Riconoscimento della ruralità ai fini fiscali	»	63
❑ Esenzioni dall’imposta	pag.	65
■ Immobili posseduti da Stato e enti pubblici	»	67
■ Fabbricati	»	67
■ Immobili posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali	»	67
■ Immobili occupati abusivamente	»	73
■ Fabbricati colpiti da eventi sismici	»	76
■ Esonero immobili Accademia dei Lincei.....	»	77

Sezione Terza - BASE IMPONIBILE DELL’IMU

❑ Determinazione della rendita catastale	pag.	80
■ Zona censuaria	»	80
■ Caratteristiche dell’immobile.....	»	80
■ Tariffa unitaria	»	82
■ Consistenza.....	»	83
■ Rendita catastale dell’immobile.....	»	84

■ Esempi di determinazione della rendita catastale.....	»	84
■ Immobili appartenenti ai gruppi catastali D ed E.....	»	85
☐ Fabbricati iscritti in catasto con rendita “definitiva”.....	pag.	89
■ Rendita catastale.....	»	89
■ Coefficiente di rivalutazione.....	»	90
■ Moltiplicatore.....	»	90
☐ Fabbricati non iscritti in catasto o da “riaccatastare”.....	pag.	91
■ Procedura DOC.FA e “rendita proposta”.....	»	91
■ Rettifica della rendita da parte dell’ufficio (eventuale).....	»	92
☐ Fabbricati del gruppo catastale D.....	pag.	95
■ Immobili con rendita (proprietà di privato o impresa).....	»	95
■ Immobili senza rendita attribuita (proprietà di privato).....	»	95
■ Immobili senza rendita (proprietà di impresa).....	»	96
■ Casi particolari.....	»	99
☐ Unità immobiliari concesse in comodato a familiari.....	pag.	100
■ Condizioni necessarie per la riduzione IMU.....	»	100
■ Decesso del comodatario ed estensione riduzione IMU al coniuge superstite.....	»	105
■ Compatibilità con altre agevolazioni IMU.....	»	106
■ Attestazione del possesso dei requisiti.....	»	106
■ Calcolo dell’IMU.....	»	106
☐ Fabbricati di interesse storico e artistico e fabbricati inagibili.....	pag.	107
■ Fabbricati di interesse storico e artistico.....	»	107
■ Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili.....	»	108
☐ Fabbricati in corso di costruzione, ristrutturazione e demo-ricostruzione.....	pag.	110
■ Interventi di recupero del patrimonio edilizio.....	»	110
■ Fabbricato ultimato in corso d’anno.....	»	111
☐ Aree fabbricabili.....	pag.	113
■ Definizione di area fabbricabile.....	»	113
■ Valore IMU dell’area fabbricabile.....	»	114
☐ Terreni agricoli.....	pag.	116
■ Valore imponibile dei terreni agricoli.....	»	116
■ Variazioni di coltura dei terreni.....	»	117
■ Terreni edificabili posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP.....	»	120
☐ Base imponibile: schema riassuntivo.....	pag.	121

Sezione Quarta - ALIQUOTE, DETRAZIONI E ALTRE AGEVOLAZIONI

☐ Premessa	pag. 124
■ Manovrabilità delle aliquote	» 124
■ Pubblicazione delle aliquote.....	» 126
■ Quota IMU riservata allo Stato	» 127
☐ Aliquote IMU	pag. 129
■ Aliquota ordinaria	» 129
■ Aliquota ridotta.....	» 129
■ Casistiche particolari di applicazione dell'aliquota.....	» 130
☐ Agevolazioni per abitazione principale di lusso (A/1, A/8, A/9)	pag. 131
■ Aliquota ridotta.....	» 131
■ Detrazione.....	» 132
■ Pertinenze	» 133
☐ Agevolazioni per immobili locati a canone concordato	pag. 135
■ Immobili oggetto dell'agevolazione	» 135
■ Misura dell'agevolazione	» 136
■ Attestazione sui contratti a canone concordato.....	» 137
☐ Riduzione IMU e TARI per soggetti non residenti titolari di pensione	pag. 139
■ Soggetti interessati.....	» 139
■ Immobili interessati.....	» 140
■ Agevolazione spettante.....	» 140

Sezione Quinta - CALCOLO DELL'ACCONTO IMU

☐ Determinazione dell'importo da versare	pag. 144
■ Determinazione dell'imposta dovuta	» 144
■ Calcolo dell'IMU in duplice o unica soluzione.....	» 146
■ Enti non commerciali: termini e modalità di versamento.....	» 148
☐ Immobile per cui non è variato l'utilizzo	pag. 149
■ Calcolo dell'imposta (versamento in due rate).....	» 149
☐ Cambio d'uso dell'immobile	pag. 151
■ Calcolo dell'imposta	» 151

<input type="checkbox"/> Possesso nel primo semestre 2024 per meno di 6 mesi	pag. 153
■ Vendita nel corso del primo semestre 2024.....	» 153
■ Acquisto nel corso del primo semestre 2024.....	» 153

<input type="checkbox"/> Decesso del proprietario nel corso del 2024	pag. 155
---	----------

Sezione Sesta - VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

<input type="checkbox"/> Termini e modalità di versamento	pag. 158
■ Termini di versamento.....	» 158
■ Modalità di versamento.....	» 158
■ Regole generali di versamento.....	» 159

<input type="checkbox"/> Modello F24 e bollettino postale	pag. 162
■ Modello F24 "standard": aspetti generali	» 162
■ Compilazione del modello.....	» 163
■ Modello F24 "semplificato"	» 168
■ Bollettino postale	» 169

Sezione Settima - ESEMPI DI CALCOLO E VERSAMENTO

<input type="checkbox"/> Esempio n. 1 - Abitazione principale con due pertinenze	pag. 174
■ Acconto.....	» 174
■ Saldo.....	» 175

<input type="checkbox"/> Esempio n. 2 - Abitazione principale cat. A/1	pag. 177
■ Acconto.....	» 177
■ Saldo.....	» 178

<input type="checkbox"/> Esempio n. 3 - Area fabbricabile	pag. 180
■ Acconto.....	» 180
■ Saldo.....	» 181

<input type="checkbox"/> Esempio n. 4 - Contitolarità di diritti sullo stesso immobile	pag. 182
■ Acconto.....	» 182
■ Saldo.....	» 185

<input type="checkbox"/> Esempio n. 5 - Acquisto di immobile in corso d'anno	pag. 188
■ Versamento in due rate.....	» 188

<input type="checkbox"/> Esempio n. 6 - Vendita di abitazione a disposizione nel primo semestre	pag. 191
■ Acconto.....	» 191
■ Saldo.....	» 192

<input type="checkbox"/>	Esempio n. 7 - Vendita di abitazione a disposizione nel secondo semestre	pag. 193
■	Acconto.....	» 193
■	Saldo.....	» 194
<input type="checkbox"/>	Esempio n. 8 - Immobile storico-artistico a disposizione	pag. 196
■	Acconto.....	» 196
■	Saldo.....	» 197
<input type="checkbox"/>	Esempio n. 9 - Immobile categoria D con rendita attribuita	pag. 199
■	Acconto.....	» 199
■	Saldo.....	» 201
<input type="checkbox"/>	Esempio n. 10 - Immobile concesso in comodato al figlio	pag. 204
■	Acconto.....	» 204
■	Saldo.....	» 205
<input type="checkbox"/>	Esempio n. 11 - Area edificabile di proprietà di coltivatore diretto	pag. 207
<input type="checkbox"/>	Esempio n. 12 - Terreno agricolo non posseduto da coltivatore diretto	pag. 208
■	Acconto.....	» 208
■	Saldo.....	» 209

Sezione Ottava - DICHIARAZIONI IMU E IMU ENC

<input type="checkbox"/>	Premessa	pag. 212
<input type="checkbox"/>	Aspetti generali della dichiarazione IMU	pag. 214
	Immobili interessati e soggetti obbligati.....	» 214
■	Situazioni con presentazione obbligatoria.....	» 214
■	Soggetti tenuti alla presentazione.....	» 222
	Termini e modalità di presentazione.....	» 223
■	Termini di presentazione.....	» 223
■	Modalità di presentazione.....	» 224
<input type="checkbox"/>	Modello di dichiarazione IMU	pag. 227
■	Composizione e contenuti del modello.....	» 227
■	Intestazione.....	» 228
■	Dati del contribuente.....	» 228
■	Dati del dichiarante.....	» 230
■	Contitolari (dichiarazione congiunta).....	» 231
■	Firma della dichiarazione e impegno alla presentazione telematica.....	» 232

■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	233
■ Modelli aggiuntivi	»	244
□ Aspetti generali della dichiarazione IMU ENC	pag.	245
■ Aspetti generali.....	»	245
■ Termini di presentazione.....	»	246
■ Modalità di presentazione.....	»	247
□ Modello di dichiarazione IMU ENC.....	pag.	248
■ Intestazione	»	248
■ Frontespizio	»	249
■ Immobili totalmente imponibili o esenti - Quadro A	»	251
■ Immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti - Quadro B	»	254
■ Determinazione IMU - Quadro C	»	260
■ Compensazioni e rimborsi - Quadro D	»	261

Sezione Nona - ESEMPI DI COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

□ Diritto di abitazione (coniuge superstite).....	pag.	264
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	264
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	265
□ Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali.....	pag.	266
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	266
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	266
■ Annotazioni.....	»	267
□ Immobile di proprietà di personale delle forze armate	pag.	268
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	268
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	269
■ Annotazioni.....	»	270
□ Soggetti non residenti titolari di pensione	pag.	271
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	271
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	272
□ Fabbricato di interesse storico e artistico	pag.	273
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	273
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	273
□ Fabbricato che perde i requisiti dell'inagibilità	pag.	275
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	275
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	276

<input type="checkbox"/>	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	pag. 278
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 278
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 279
■	Annotazioni	» 279
<input type="checkbox"/>	Fabbricato categoria D senza rendita posseduto da impresa	pag. 280
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 280
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 281
<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione con demolizione di fabbricato	pag. 282
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 282
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 282
<input type="checkbox"/>	Immobile acquistato mediante locazione finanziaria	pag. 284
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 284
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 285
<input type="checkbox"/>	Terreno agricolo posseduto da IAP	pag. 286
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 286
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 287
<input type="checkbox"/>	Terreno agricolo divenuto area fabbricabile	pag. 288
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 288
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 288
<input type="checkbox"/>	Immobile occupato abusivamente	pag. 291
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 291
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 292
<input type="checkbox"/>	Immobile posseduto da ente non commerciale	pag. 294
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 294
■	Dati relativi al rappresentante firmatario della dichiarazione	» 295
■	Firma	» 295
■	Quadro B - Immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti	» 295

Sezione Decima - SANZIONI, INTERESSI E RAVVEDIMENTO OPEROSO

<input type="checkbox"/>	Sanzioni	pag. 298
■	Principi generali.....	» 298
■	Sanzioni.....	» 299
<input type="checkbox"/>	Interessi	pag. 302

☐ Ravvedimento operoso	pag. 304
■ Omesso o insufficiente versamento IMU	» 305
■ Violazioni inerenti la dichiarazione IMU.....	» 309
■ Tabella riassuntiva.....	» 311
■ Compilazione del Mod. F24 per ravvedimento operoso.....	» 311

Sezione Undicesima - LIQUIDAZIONE ED ACCERTAMENTO

☐ Accertamento e riscossione IMU	pag. 316
■ Attività di accertamento del Comune.....	» 316
■ Principi generali in tema di riscossione dei tributi locali.....	» 319
■ Iscrizione a ruolo e rateazione	» 319
☐ Modalità di versamento	pag. 324
■ Modello F24.....	» 324
■ Esempio di compilazione.....	» 325
☐ Rimborso IMU	pag. 326
■ Ipotesi di rimborso.....	» 326
■ Termini di rimborso	» 327
■ Importo minimo di rimborso.....	» 328
■ Interessi	» 328
■ Modello di istanza	» 329
■ Compensazione dei crediti IMU.....	» 330
■ Rimborso IMU su istanza dell'ufficio	» 330

Sezione Dodicesima - ALTRI ASPETTI DI INTERESSE

☐ Rapporti tra IMU e IRPEF per terreni e fabbricati	pag. 332
■ Rapporti tra IMU ed IRPEF per il reddito di terreni.....	» 332
■ Rapporti tra IMU ed IRPEF per il reddito di fabbricati	» 337
■ Effetto sostitutivo dell'IRPEF per IMI, IMIS e ILIA.....	» 343
☐ Deducibilità IMU immobili strumentali	pag. 344
■ Immobili interessati.....	» 344
■ Deducibilità e principio di cassa.....	» 345
■ Illegittimità costituzionale dell'indeducibilità dell'IMU	» 345
■ Indeducibilità dell'IMU ai fini IRAP.....	» 346

❑ Indicazione dei dati relativi all'IMU in dichiarazione dei redditi	pag. 348
■ Quadro A, Mod. 730 (quadro RA, Mod. REDDITI): terreni.....	» 348
■ Quadro B, Mod. 730 (quadro RB, Mod. REDDITI): fabbricati.....	» 349
❑ Compensazione e dichiarazione dei redditi	pag. 351
■ IMU e Modello 730.....	» 352
■ IMU e Modello REDDITI	» 354
■ Compensazione orizzontale.....	» 355
■ Esempi	» 356

Parte Seconda - IMI, IMIS E ILIA

❑ Premessa	pag. 362
❑ Imposta municipale immobiliare (IMI)	pag. 364
Calcolo IMI.....	» 364
■ Soggetto attivo.....	» 364
■ Soggetti passivi	» 364
■ Base imponibile.....	» 365
■ Aliquote IMI.....	» 367
■ Abitazione principale e pertinenze.....	» 373
■ Fabbricati rurali ad uso strumentale.....	» 376
■ Immobili esenti IMI.....	» 377
Versamento IMI.....	» 379
■ Termini e modalità di versamento	» 379
■ Accertamento e contenzioso.....	» 381
■ Deducibilità IMI ai fini delle imposte sui redditi e IRAP	» 383
■ Effetto sostitutivo IMI-IRPEF	» 383
Dichiarazione IMI.....	» 383
■ Casi di presentazione obbligatoria della dichiarazione IMI	» 384
■ Abitazione principale e pertinenze.....	» 385
■ Soggetti obbligati	» 385
■ Termini e modalità di presentazione della dichiarazione IMI	» 386
■ Modalità di compilazione.....	» 387
❑ Imposta immobiliare semplice (IMIS)	pag. 393
■ Soggetto attivo.....	» 394
■ Soggetto passivo.....	» 394
■ Base imponibile	» 395

■ Aliquote IMIS	»	399
■ Abitazione principale e pertinenze	»	400
■ Fabbricati strumentali all'attività agricola	»	403
■ Immobili esenti IMIS	»	404
■ Termini e modalità di versamento	»	406
■ Accertamento e contenzioso	»	408
■ Deducibilità IMIS ai fini delle imposte sui redditi e IRAP	»	409
■ Effetto sostitutivo IMIS-IRPEF	»	409
□ Imposta locale immobiliare autonoma (ILIA)	pag.	410
Calcolo ILIA	»	410
■ Soggetto attivo	»	410
■ Soggetto passivo	»	410
■ Base imponibile	»	410
■ Abitazione principale e relative pertinenze	»	414
■ Calcolo dell'ILIA	»	415
Versamento ILIA	»	418
■ Termini e modalità di versamento	»	418
■ Rimborso per aree divenute inedificabili	»	420
■ Accertamento e riscossione, contenzioso e relativi istituti deflattivi	»	420
■ Deducibilità ILIA ai fini delle imposte sui redditi e IRAP	»	420
■ Effetto sostitutivo ILIA-IRPEF	»	421
Dichiarazione ILIA	»	421
■ Disciplina transitoria	»	421