

INDICE

❑ Premessa	pag.	15
■ Coordinamento normativo (disciplina in vigore fino al 2019 e dal 2020)	»	16
■ Potestà regolamentare dei comuni	»	17
■ Autonomia impositiva di Trento e Bolzano e Friuli Venezia Giulia (IMI, IMIS e ILIA).....	»	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.....	»	29
■ Cooperative edilizie	»	30
■ Edilizia residenziale pubblica	»	30
■ Decesso del proprietario	»	30
■ Contitolarità di diritti su un immobile	»	31

Sezione Seconda - IMMOBILI SOGGETTI AD IMU

❑ Fabbricati soggetti ad IMU	pag.	34
■ Individuazione dei fabbricati	»	35
■ Abitazione principale di categoria catastale A1, A8 o A9	»	36
■ Pertinenze	»	38
■ Altre tipologie di fabbricati	»	39
■ Immobili non soggetti ad IMU	»	41

☐ Abitazione principale e pertinenze	pag. 42
■ Definizione di “abitazione principale”	» 42
■ Pertinenze	» 46
■ Casi di assimilazione ad abitazione principale	» 48
☐ Aree fabbricabili soggette ad IMU	pag. 52
■ Normativa generale	» 52
■ Edificabilità di un’area e strumenti urbanistici.....	» 53
■ Aree da non considerare edificabili ai fini IMU.....	» 54
■ Momento impositivo.....	» 56
☐ Individuazione dei terreni agricoli	pag. 57
■ Terreni agricoli posseduti e condotti da CD, IAP e società agricole	» 57
■ Aree fabbricabili e conduzione agricola diretta	» 60
■ Terreni ubicati nei comuni delle isole minori.....	» 61
■ Terreni ricadenti in aree montane o di collina	» 61
■ Orticelli e terreni incolti.....	» 62
☐ Fabbricati rurali	pag. 63
■ Requisiti di ruralità dei fabbricati abitativi (caratteristiche ai fini fiscali).....	» 63
■ Requisiti di ruralità dei fabbricati strumentali (caratteristiche ai fini fiscali)	» 65
■ Riconoscimento della ruralità ai fini fiscali	» 67
☐ Esenzioni dall’imposta	pag. 69
■ Immobili costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita	» 70
■ Immobili posseduti da stato e enti pubblici.....	» 71
■ Fabbricati	» 71
■ Immobili posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali	» 72
■ Immobili occupati abusivamente	» 78
■ Fabbricati colpiti da eventi sismici	» 80
■ Esonero immobili Accademia dei Lincei.....	» 81

Sezione Terza - BASE IMPONIBILE DELL’IMU

☐ Determinazione della rendita catastale	pag. 84
■ Zona censuaria	» 84
■ Caratteristiche dell’immobile.....	» 84
■ Tariffa unitaria	» 86
■ Consistenza.....	» 87
■ Rendita catastale dell’immobile	» 88

■ Esempi di determinazione della rendita catastale	»	88
■ Immobili appartenenti ai gruppi catastali D ed E	»	90
❑ Fabbricati iscritti in catasto con rendita “definitiva”	pag.	93
■ Rendita catastale	»	93
■ Coefficiente di rivalutazione	»	94
■ Moltiplicatore.....	»	94
❑ Fabbricati non iscritti in catasto o da “riaccatastare”	pag.	95
■ Procedura DOC.FA e “rendita proposta”	»	95
■ Rettifica della rendita da parte dell’ufficio (eventuale)	»	95
❑ Fabbricati del gruppo catastale D	pag.	99
■ Immobili con rendita (proprietà di privato o impresa)	»	99
■ Immobili senza rendita attribuita (proprietà di privato).....	»	99
■ Immobili senza rendita (proprietà di impresa)	»	100
■ Casi particolari	»	103
❑ Unità immobiliari concesse in comodato a familiari	pag.	105
■ Condizioni necessarie per la riduzione IMU	»	105
■ Decesso del comodatario ed estensione riduzione IMU al coniuge superstite	»	110
■ Compatibilità con altre agevolazioni IMU	»	111
■ Attestazione del possesso dei requisiti.....	»	111
■ Calcolo dell’IMU	»	111
❑ Fabbricati di interesse storico e artistico e fabbricati inagibili.....	pag.	112
■ Fabbricati di interesse storico e artistico	»	112
■ Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili.....	»	113
❑ Fabbricati in corso di costruzione, ristrutturazione e demo-ricostruzione	pag.	114
■ Interventi di recupero del patrimonio edilizio.....	»	114
■ Fabbricato ultimato in corso d’anno.....	»	115
❑ Aree fabbricabili.....	pag.	117
■ Definizione di area fabbricabile.....	»	117
■ Valore IMU dell’area fabbricabile	»	118
❑ Terreni agricoli	pag.	120
■ Valore imponibile dei terreni agricoli.....	»	120
■ Variazioni di coltura dei terreni	»	121
■ Terreni edificabili posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP	»	124
❑ Base imponibile: schema riassuntivo	pag.	125

Sezione Quarta - ALIQUOTE, DETRAZIONI E ALTRE AGEVOLAZIONI

☐ Premessa	pag. 128
■ Manovrabilità delle aliquote	» 128
■ Modalità di pubblicazione delle aliquote	» 130
■ Termini pubblicazione aliquote	» 132
■ Termini scadenti di sabato o di domenica.....	» 132
■ Quota IMU riservata allo stato	» 132
■ Fac-simile prospetti di approvazione aliquote	» 133
■ Disposizioni particolari per l'IMU 2024	» 140
☐ Aliquote IMU	pag. 141
■ Aliquota ordinaria	» 141
■ Aliquota ridotta.....	» 141
■ Casistiche particolari di applicazione dell'aliquota.....	» 142
☐ Agevolazioni per abitazione principale di lusso (A/1, A/8, A/9)	pag. 143
■ Aliquota ridotta.....	» 143
■ Detrazione.....	» 144
■ Pertinenze	» 145
☐ Agevolazioni per immobili locati a canone concordato	pag. 147
■ Immobili oggetto dell'agevolazione	» 147
■ Misura dell'agevolazione	» 148
■ Attestazione sui contratti a canone concordato.....	» 149
☐ Riduzione IMU e TARI per soggetti non residenti titolari di pensione	pag. 151
■ Soggetti interessati.....	» 151
■ Immobili interessati.....	» 152
■ Agevolazione spettante.....	» 152

Sezione Quinta - CALCOLO DELL'ACCONTO IMU

☐ Determinazione dell'importo da versare	pag. 156
■ Determinazione dell'imposta dovuta	» 156
■ Versamento dell'IMU in duplice o unica soluzione.....	» 158
■ Disposizioni particolari per l'IMU 2024	» 159
■ Enti non commerciali: termini e modalità di versamento.....	» 160
☐ Immobile per cui non è variato l'utilizzo	pag. 161
■ Calcolo dell'imposta (versamento in due rate).....	» 161

☐ Cambio d'uso dell'immobile	pag. 163
■ Calcolo dell'imposta	» 163
☐ Possesso nel primo semestre 2025 per meno di 6 mesi	pag. 166
■ Vendita nel corso del primo semestre 2025.....	» 166
■ Acquisto nel corso del primo semestre 2025.....	» 167
☐ Decesso del proprietario nel corso del 2025	pag. 168

Sezione Sesta - VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

☐ Termini e modalità di versamento	pag. 170
■ Termini di versamento	» 170
■ Modalità di versamento	» 171
■ Regole generali di versamento.....	» 171
☐ Modello F24 e bollettino postale	pag. 174
■ Modello F24 "standard": aspetti generali	» 174
■ Compilazione del modello.....	» 175
■ Modello F24 "semplificato"	» 181
■ Bollettino postale	» 181

Sezione Settima - ESEMPI DI CALCOLO E VERSAMENTO

☐ Esempio n. 1 - Abitazione principale con due pertinenze	pag. 186
■ Acconto	» 186
■ Saldo.....	» 187
☐ Esempio n. 2 - Abitazione principale cat. A/1	pag. 189
■ Acconto	» 189
■ Saldo.....	» 190
☐ Esempio n. 3 - Area fabbricabile	pag. 192
■ Acconto	» 192
■ Saldo.....	» 193
☐ Esempio n. 4 - Contitolarità di diritti sullo stesso immobile	pag. 194
■ Acconto	» 194
■ Saldo.....	» 196
☐ Esempio n. 5 - Acquisto di immobile in corso d'anno	pag. 200
■ Versamento in due rate.....	» 200

☐ Esempio n. 6 - Vendita di abitazione a disposizione nel primo semestre	pag. 203
■ Acconto	» 203
■ Saldo	» 204
☐ Esempio n. 7 - Vendita di abitazione a disposizione nel secondo semestre	pag. 205
■ Acconto	» 205
■ Saldo	» 206
☐ Esempio n. 8 - Immobile storico-artistico a disposizione	pag. 208
■ Acconto	» 208
■ Saldo	» 209
☐ Esempio n. 9 - Immobile categoria D con rendita attribuita	pag. 211
■ Acconto	» 211
■ Saldo	» 213
☐ Esempio n. 10 - Immobile concesso in comodato al figlio	pag. 215
■ Acconto	» 215
■ Saldo	» 216
☐ Esempio n. 11 - Area edificabile di proprietà di coltivatore diretto	pag. 218
☐ Esempio n. 12 - Terreno agricolo non posseduto da coltivatore diretto	pag. 219
■ Acconto	» 219
■ Saldo	» 220
☐ Esempio n. 13 - Calcolo acconto con aliquote 2025	pag. 222
■ Acconto	» 222
■ Saldo	» 223
☐ Esempio n. 14 - Versamento saldo 2025 con aliquote di base	pag. 224
■ Acconto	» 224
■ Saldo	» 225

Sezione Ottava - DICHIARAZIONI IMU E IMU ENC

☐ Premessa	pag. 228
☐ Aspetti generali della dichiarazione IMU	pag. 230
Situazioni con presentazione obbligatoria	» 230
■ Immobili che godono di riduzioni d'imposta	» 231
■ Casi in cui il Comune non possiede le informazioni necessarie	» 233
■ Casi di presentazione della dichiarazione IMU per l'abitazione principale	» 237

Termini e modalità di presentazione.....	»	239
■ Termini di presentazione.....	»	240
■ Modalità di presentazione.....	»	240
❑ Modello di dichiarazione IMU	pag.	243
■ Composizione e contenuti del modello.....	»	243
■ Intestazione	»	244
■ Dati del contribuente	»	244
■ Dati del dichiarante	»	246
■ Contitolari (dichiarazione congiunta).....	»	247
■ Firma della dichiarazione e impegno alla presentazione telematica.....	»	248
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	249
■ Modelli aggiuntivi	»	260
❑ Aspetti generali della dichiarazione IMU ENC	pag.	261
■ Aspetti generali.....	»	261
■ Termini di presentazione.....	»	263
■ Modalità di presentazione.....	»	263
❑ Modello di dichiarazione IMU ENC.....	pag.	265
■ Intestazione	»	265
■ Frontespizio	»	266
■ Immobili totalmente imponibili o esenti - Quadro A	»	268
■ Immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti - Quadro B	»	272
■ Attività didattica	»	274
■ Determinazione IMU - Quadro C	»	278
■ Compensazioni e rimborsi - Quadro D	»	279

Sezione Nona - ESEMPI DI COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

❑ Diritto di abitazione (coniuge superstite).....	pag.	282
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	282
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	283
❑ Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali.....	pag.	284
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	284
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	284
■ Annotazioni.....	»	285
❑ Immobile di proprietà di personale delle forze armate	pag.	286
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	286

■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	287
■ Annotazioni	»	288
❑ Soggetti non residenti titolari di pensione.....	pag.	289
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	289
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	290
❑ Fabbricato di interesse storico e artistico.....	pag.	291
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	291
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	291
❑ Fabbricato che perde i requisiti dell'inagibilità	pag.	293
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	293
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	294
❑ Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita.....	pag.	296
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	296
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	297
■ Annotazioni	»	297
❑ Fabbricato categoria D senza rendita posseduto da impresa	pag.	298
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	298
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	299
❑ Ristrutturazione con demolizione di fabbricato	pag.	300
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	300
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	300
❑ Immobile acquistato mediante locazione finanziaria	pag.	302
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	302
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	303
❑ Terreno agricolo posseduto da IAP	pag.	304
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	304
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	305
❑ Terreno agricolo divenuto area fabbricabile	pag.	306
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	306
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	306
❑ Immobile occupato abusivamente	pag.	309
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	309
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	310

☐ Immobile posseduto da Ente non commerciale	pag. 312
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 312
■ Dati relativi al rappresentante firmatario della dichiarazione	» 313
■ Firma	» 313
■ Quadro B - Immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti	» 313

Sezione Decima - SANZIONI, INTERESSI E RAVVEDIMENTO

☐ Sanzioni	pag. 316
■ Principi generali	» 316
■ Iscrizione a ruolo e rateazione	» 318
■ Sanzioni	» 318
☐ Interessi	pag. 321
☐ Ravvedimento	pag. 323
■ Calcolo interessi	» 324
■ Omesso o insufficiente versamento IMU	» 324
■ Violazioni inerenti la dichiarazione IMU	» 330
■ Compilazione del Mod. F24 per ravvedimento	» 332

Sezione Undicesima - LIQUIDAZIONE ED ACCERTAMENTO

☐ Accertamento e riscossione IMU	pag. 336
■ Attività di accertamento del comune	» 336
■ Principi generali in tema di riscossione dei tributi locali	» 338
■ Iscrizione a ruolo e rateazione	» 339
☐ Modalità di versamento	pag. 343
■ Modello F24	» 343
■ Esempio di compilazione	» 344
☐ Rimborso IMU	pag. 345
■ Ipotesi di rimborso	» 345
■ Termini di rimborso	» 346
■ Importo minimo di rimborso	» 347
■ Interessi	» 347
■ Modello di istanza	» 348
■ Compensazione dei crediti IMU	» 349
■ Rimborso IMU su istanza dell'ufficio	» 349

Sezione Dodicesima - ALTRI ASPETTI DI INTERESSE

❑	Rapporti tra IMU e IRPEF per terreni e fabbricati.....	pag. 352
■	Rapporti tra IMU ed IRPEF per il reddito di terreni.....	» 352
■	Rapporti tra IMU ed IRPEF per il reddito di fabbricati.....	» 357
■	Effetto sostitutivo dell'IRPEF per IMI, IMIS e ILIA.....	» 363
❑	Deducibilità IMU immobili strumentali.....	pag. 364
■	Immobili interessati.....	» 364
■	Deducibilità e principio di cassa.....	» 365
■	Illegittimità costituzionale dell'indeducibilità dell'IMU.....	» 365
■	Indeducibilità dell'IMU ai fini IRAP.....	» 366
❑	Indicazione dei dati relativi all'IMU in dichiarazione dei redditi.....	pag. 368
■	Quadro A, Mod. 730 (quadro RA, Mod. REDDITI): terreni.....	» 368
■	Quadro B, Mod. 730 (quadro RB, Mod. REDDITI): fabbricati.....	» 369
❑	Compensazione e dichiarazione dei redditi.....	pag. 371
■	IMU e Modello 730.....	» 372
■	IMU e Modello REDDITI.....	» 375
■	Compensazione orizzontale.....	» 376
■	Esempi.....	» 376

PARTE SECONDA - IMI, IMIS E ILIA

❑	Premessa.....	pag. 382
❑	Imposta municipale immobiliare (IMI)	pag. 384
	Calcolo IMI.....	» 384
■	Soggetto attivo.....	» 384
■	Soggetti passivi	» 384
■	Base imponibile	» 385
■	Aliquote IMI.....	» 387
■	Abitazione principale e pertinenze.....	» 393
■	Fabbricati rurali ad uso strumentale.....	» 397
■	Immobili esenti IMI	» 398
	Versamento IMI.....	» 400
■	Termini e modalità di versamento	» 400
■	Accertamento e contenzioso.....	» 402
■	Deducibilità IMI ai fini delle imposte sui redditi.....	» 404

■ Effetto sostitutivo IMI-IRPEF	»	404
Dichiarazione IMI.....	»	404
■ Casi di presentazione obbligatoria della dichiarazione IMI	»	405
■ Abitazione principale e pertinenze.....	»	406
■ Soggetti obbligati	»	407
■ Termini e modalità di presentazione della dichiarazione IMI	»	408
■ Modalità di compilazione	»	409
□ Imposta immobiliare semplice (IMIS).....	pag.	414
■ Soggetto attivo.....	»	415
■ Soggetto passivo.....	»	416
■ Base imponibile	»	417
■ Aliquote IMIS	»	420
■ Abitazione principale e pertinenze.....	»	422
■ Fabbricati strumentali all'attività agricola	»	425
■ Immobili esenti IMIS.....	»	426
■ Termini e modalità di versamento	»	428
■ Accertamento e contenzioso.....	»	430
■ Deducibilità IMIS ai fini delle imposte sui redditi e IRAP.....	»	432
■ Effetto sostitutivo IMIS-IRPEF	»	432
□ Imposta locale immobiliare autonoma (ILIA).....	pag.	433
Calcolo ILIA.....	»	433
■ Soggetto attivo.....	»	433
■ Soggetto passivo.....	»	433
■ Base imponibile	»	434
■ Abitazione principale e relative pertinenze.....	»	437
■ Primo fabbricato ad uso abitativo (c.d. prima "seconda casa")	»	439
■ Calcolo dell'ILIA	»	439
Versamento ILIA	»	443
■ Termini e modalità di versamento	»	443
■ Rimborso per aree divenute inedificabili.....	»	445
■ Accertamento e riscossione, contenzioso e relativi istituti deflattivi	»	445
■ Deducibilità ILIA ai fini delle imposte sui redditi e IRAP	»	446
■ Effetto sostitutivo ILIA-IRPEF	»	446
Dichiarazione ILIA	»	446
■ Disciplina transitoria.....	»	446
■ Individuazione del primo fabbricato ad uso abitativo	»	448