

# INDICE

<b>□ Premessa .....</b>	pag.	11
■ Le ragioni dell'unificazione .....	»	11
■ Coordinamento normativo .....	»	12
■ Potestà regolamentare dei comuni .....	»	13

## Sezione Prima - SOGGETTI ATTIVI E PASSIVI IMU

<b>□ Soggetti attivi.....</b>	pag.	16
■ Individuazione del Comune competente .....	»	16
■ Quota IMU riservata allo Stato .....	»	17
<b>□ Soggetti passivi.....</b>	pag.	18
■ Proprietà.....	»	19
■ Diritti reali di godimento .....	»	20
■ Contitolarità di diritti su un immobile .....	»	21
■ Casi particolari .....	»	21
■ Multiproprietà, parti comuni condominiali, immobili compresi nel fallimento o liquidazione.....	»	24
■ Decesso del proprietario .....	»	24
■ Cooperative edilizie.....	»	25
■ Edilizia residenziale pubblica .....	»	25

## Sezione Seconda - IMMOBILI SOGGETTI AD IMU

<b>□ Fabbricati soggetti ad IMU .....</b>	pag.	28
■ Individuazione dei fabbricati .....	»	28
■ Abitazione principale .....	»	30
■ Altre tipologie di fabbricati .....	»	33
<b>□ Abitazione principale e pertinenze.....</b>	pag.	35
■ Definizione di "abitazione principale" .....	»	35
■ Pertinenze .....	»	38
■ Casi di assimilazione ad abitazione principale .....	»	40
<b>□ Aree fabbricabili soggette ad IMU .....</b>	pag.	43
■ Normativa generale .....	»	43
■ Edificabilità di un'area e strumenti urbanistici .....	»	44
■ Aree da non considerare edificabili ai fini IMU .....	»	46
■ Momento impositivo.....	»	49

<b>■ Individuazione dei terreni agricoli .....</b>	<b>pag.</b>	<b>50</b>
■ Terreni agricoli posseduti e condotti da CD, IAP e società agricole .....	»	50
■ Aree fabbricabili e conduzione agricola diretta .....	»	52
■ Terreni ubicati nei comuni delle isole minori .....	»	53
■ Terreni ricadenti in aree montane o di collina .....	»	54
■ Orticelli e terreni inculti .....	»	54
<b>■ Fabbricati rurali .....</b>	<b>pag.</b>	<b>55</b>
■ Requisiti di ruralità dei fabbricati abitativi (caratteristiche ai fini fiscali) .....	»	55
■ Requisiti di ruralità dei fabbricati strumentali (caratteristiche ai fini fiscali) .....	»	57
■ Riconoscimento della ruralità ai fini fiscali .....	»	59
<b>■ Esenzioni dall'imposta.....</b>	<b>pag.</b>	<b>61</b>
■ Immobili posseduti da Stato e enti pubblici .....	»	63
■ Fabbricati .....	»	63
■ Immobili posseduti dagli enti non commerciali .....	»	63
■ Fabbricati colpiti da eventi sismici .....	»	68
■ Crollo del Ponte Morandi di Genova .....	»	70

### Sezione Terza - BASE IMPONIBILE DELL'IMU

<b>■ Determinazione della rendita catastale.....</b>	<b>pag.</b>	<b>72</b>
■ Zona censuaria .....	»	72
■ Caratteristiche dell'immobile .....	»	72
■ Tariffa unitaria .....	»	74
■ Consistenza .....	»	75
■ Rendita catastale dell'immobile .....	»	76
■ Esempi di determinazione della rendita catastale .....	»	77
■ Immobili appartenenti ai gruppi catastali D ed E .....	»	78
<b>■ Fabbricati iscritti in catasto con rendita "definitiva" .....</b>	<b>pag.</b>	<b>81</b>
■ Rendita catastale .....	»	81
■ Coefficiente di rivalutazione .....	»	82
■ Moltiplicatore .....	»	82
<b>■ Fabbricati del gruppo catastale D .....</b>	<b>pag.</b>	<b>83</b>
■ Immobili con rendita (proprietà di privato o impresa) .....	»	83
■ Immobili senza rendita attribuita (proprietà di privato) .....	»	83
■ Immobili senza rendita (proprietà di impresa) .....	»	84
■ Casi particolari .....	»	86
<b>■ Unità immobiliari concesse in comodato a familiari .....</b>	<b>pag.</b>	<b>88</b>
■ Condizioni necessarie .....	»	88
■ Decesso del comodatario (applicabilità della riduzione al coniuge superstite) .....	»	92
■ Compatibilità con altre agevolazioni IMU .....	»	92
■ Attestazione del possesso dei requisiti .....	»	93
■ Calcolo dell'IMU .....	»	93

<input type="checkbox"/> <b>Fabbricati di interesse storico e artistico e fabbricati inagibili</b>	..... pag.	94
■ Fabbricati di interesse storico e artistico .....	»	94
■ Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili.....	»	95
<input type="checkbox"/> <b>Aree fabbricabili</b> .....	..... pag.	96
■ Aree fabbricabili.....	»	97
■ Fabbricati in corso di costruzione.....	»	98
<input type="checkbox"/> <b>Terreni agricoli</b> .....	..... pag.	101
■ Valore imponibile dei terreni agricoli.....	»	101
■ Variazioni di coltura dei terreni .....	»	102
■ Terreni edificabili posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP .....	»	105
<input type="checkbox"/> <b>Base imponibile: schema riassuntivo</b> .....	..... pag.	106

## Sezione Quarta - ALIQUOTE, DETRAZIONI E ALTRE AGEVOLAZIONI

<input type="checkbox"/> <b>Premessa</b> .....	..... pag.	108
■ Manovrabilità delle aliquote .....	»	108
■ Quota IMU riservata allo Stato .....	»	110
<input type="checkbox"/> <b>Aliquote IMU</b> .....	..... pag.	111
■ Aliquota ordinaria.....	»	111
■ Aliquota ridotta.....	»	111
■ Casistiche particolari di applicazione dell'aliquota .....	»	112
<input type="checkbox"/> <b>Agevolazioni per abitazione principale di lusso (A/1, A/8, A/9)</b> .....	..... pag.	113
■ Aliquota ridotta.....	»	113
■ Detrazione .....	»	114
■ Pertinenze .....	»	115
<input type="checkbox"/> <b>Agevolazioni per immobili locati a canone concordato</b> .....	..... pag.	117
■ Immobili oggetto dell'agevolazione .....	»	117
■ Misura dell'agevolazione .....	»	118

## Sezione Quinta - CALCOLO DELL'ACCONTO IMU

<input type="checkbox"/> <b>Determinazione dell'importo da versare</b> .....	..... pag.	122
■ Determinazione dell'imposta dovuta .....	»	122
■ Calcolo dell'IMU in duplice o unica soluzione.....	»	124
■ Enti non commerciali: termini e modalità di versamento.....	»	125
<input type="checkbox"/> <b>Immobile per cui non è variato l'utilizzo</b> .....	..... pag.	127
■ Calcolo dell'imposta (versamento in due rate).....	»	127
<input type="checkbox"/> <b>Cambio d'uso dell'immobile</b> .....	..... pag.	129
■ Calcolo dell'imposta .....	»	129

<b>□ Possesso nel primo semestre 2020 per meno di 6 mesi.....</b>	<b>pag. 132</b>
■ Vendita nel corso del primo semestre 2020.....	» 132
■ Acquisto nel corso del primo semestre 2020.....	» 133
<b>□ Decesso del proprietario nel corso del 2020 .....</b>	<b>pag. 134</b>

## Sezione Sesta - VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

<b>□ Termini e modalità di versamento .....</b>	<b>pag. 136</b>
■ Termini di versamento .....	» 136
■ Modalità e strumenti di versamento.....	» 137
■ Regole generali di versamento .....	» 138
<b>□ Modello F24 e bollettino postale .....</b>	<b>pag. 141</b>
■ Modello F24 "Standard": aspetti generali.....	» 141
■ Compilazione del modello.....	» 143
■ Modello F24 "Semplificato" .....	» 148
■ Bollettino postale: aspetti generali.....	» 149

## Sezione Settima - ADEMPIMENTI DICHIARATIVI

<b>□ Le novità della dichiarazione IMU dal 2020.....</b>	<b>pag. 154</b>
■ La dichiarazione IMU dal 2020.....	» 154
■ La dichiarazione IMU per enti non commerciali dal 2020 .....	» 156
<b>□ La dichiarazione IMU per variazioni fino al 2019.....</b>	<b>pag. 157</b>
■ Situazioni con presentazione obbligatoria della dichiarazione .....	» 157
■ Modalità di presentazione .....	» 163
■ Soggetti tenuti alla presentazione .....	» 164
■ Soggetti esclusi dalla presentazione della dichiarazione IMU .....	» 165
■ Immobile gruppo catastale D, senza rendita, posseduto da impresa .....	» 165
■ Esenzione per gli immobili posseduti da enti non commerciali .....	» 165
■ Esenzione per gli immobili merce.....	» 166
<b>□ Modello di dichiarazione .....</b>	<b>pag. 168</b>
■ Composizione e contenuti del modello.....	» 168
■ Frontespizio .....	» 169
■ Dati del contribuente .....	» 169
■ Dati del dichiarante .....	» 170
■ Contitolari (dichiarazione congiunta) .....	» 172
■ Dichiarazione IMU in caso di fusione o scissione totale .....	» 172
■ Quadri descrittivi degli immobili .....	» 173
■ Modelli aggiuntivi .....	» 185
■ Firma .....	» 185

<input type="checkbox"/> <b>Indicazione dei dati relativi all'IMU in dichiarazione dei redditi.....</b>	pag. 186
■ Quadro A, Mod. 730 (quadro RA, Mod. REDDITI): terreni .....	» 186
■ Quadro B, Mod. 730 (quadro RB, Mod. REDDITI): fabbricati.....	» 187
<input type="checkbox"/> <b>Compensazione e dichiarazione dei redditi .....</b>	pag. 189
■ IMU e Modello 730.....	» 190
■ IMU e Modello REDDITI 2020.....	» 191
■ Compensazione orizzontale.....	» 192
■ Esempi .....	» 193
<input type="checkbox"/> <b>Dichiarazione IMU/TASI per enti non commerciali per variazioni fino al 2019 .....</b>	pag. 197
■ Enti non commerciali ed esenzione IMU/TASI: profili generali .....	» 197
■ Dichiarazione IMU/TASI ENC .....	» 199
■ Compilazione del modello.....	» 201

## Sezione Ottava - ESEMPI DI CALCOLO E VERSAMENTO

<input type="checkbox"/> <b>Esempio n. 1 - Abitazione principale con due pertinenze .....</b>	pag. 212
■ Acconto .....	» 213
■ Saldo.....	» 214
<input type="checkbox"/> <b>Esempio n. 2 - Abitazione principale cat. A/1 .....</b>	pag. 215
■ Acconto .....	» 215
■ Saldo.....	» 216
<input type="checkbox"/> <b>Esempio n. 3 - Area fabbricabile.....</b>	pag. 218
■ Acconto .....	» 218
■ Saldo.....	» 219
<input type="checkbox"/> <b>Esempio n. 4 - Contitolarità di diritti sullo stesso immobile.....</b>	pag. 221
■ Acconto .....	» 221
■ Saldo.....	» 224
<input type="checkbox"/> <b>Esempio n. 5 - Acquisto di immobile in corso d'anno .....</b>	pag. 227
■ Versamento in due rate.....	» 227
■ Versamento in unica soluzione a dicembre .....	» 229
<input type="checkbox"/> <b>Esempio n. 6 - Vendita di abitazione a disposizione nel primo semestre .....</b>	pag. 230
■ Acconto .....	» 230
■ Saldo.....	» 231
■ Metodo alternativo.....	» 232
<input type="checkbox"/> <b>Esempio n. 7 - Vendita di abitazione a disposizione nel secondo semestre.....</b>	pag. 233
■ Acconto .....	» 233
■ Saldo.....	» 234

<b>□ Esempio n. 8 - Immobile storico-artistico a disposizione .....</b>	<b>pag. 236</b>
■ Acconto .....	» 236
■ Saldo.....	» 237
<b>□ Esempio n. 9 - Immobile categoria D con rendita attribuita .....</b>	<b>pag. 239</b>
■ Acconto .....	» 239
■ Saldo.....	» 241
<b>□ Esempio n. 10 - Immobile concesso in comodato al figlio.....</b>	<b>pag. 244</b>
■ Acconto .....	» 244
■ Saldo.....	» 245
<b>□ Esempio n. 11 - Area edificabile di proprietà di coltivatore diretto .....</b>	<b>pag. 247</b>
<b>□ Esempio n. 12 - Terreno agricolo non posseduto da coltivatore diretto .....</b>	<b>pag. 248</b>
■ Acconto .....	» 248
■ Saldo.....	» 249

## Sezione Nona - SANZIONI, INTERESSI E RAVVEDIMENTO OPEROSO

<b>□ Sanzioni.....</b>	<b>pag. 252</b>
■ Principi generali .....	» 252
■ Sanzioni.....	» 253
<b>□ Interessi .....</b>	<b>pag. 256</b>
<b>□ Ravvedimento operoso .....</b>	<b>pag. 258</b>
■ Omesso o insufficiente versamento IMU .....	» 259
■ Violazioni inerenti la dichiarazione IMU.....	» 264
■ Tabella riassuntiva .....	» 265
■ Ravvedimento operoso e versamento tramite F24 degli importi dovuti.....	» 266

## Sezione Decima - LIQUIDAZIONE E ACCERTAMENTO

<b>□ Accertamento e riscossione IMU .....</b>	<b>pag. 270</b>
■ Attività di accertamento del Comune.....	» 270
■ Principi generali in tema di riscossione dei tributi locali .....	» 272
■ Iscrizione a ruolo e rateazione .....	» 273
<b>□ Motivazione dell'atto e notifica al contribuente .....</b>	<b>pag. 277</b>
■ Motivazione .....	» 277
■ Notifica al contribuente.....	» 278
<b>□ Modalità di versamento .....</b>	<b>pag. 283</b>
■ Modello F24.....	» 283
■ Esempio di compilazione .....	» 284

<input type="checkbox"/> <b>Rimborso IMU .....</b>	pag. 285
■ Ipotesi di rimborso.....	» 285
■ Termini di rimborso .....	» 286
■ Importo minimo di rimborso.....	» 287
■ Interessi .....	» 287
■ Modello di istanza .....	» 288
■ Compensazione dei crediti IMU.....	» 289
■ Rimborso IMU su istanza dell'ufficio .....	» 289

## Sezione Undicesima - ALTRI ASPETTI DI INTERESSE

<input type="checkbox"/> <b>Rapporti tra IMU e IRPEF per terreni e fabbricati.....</b>	pag. 292
■ Rapporti tra IMU ed IRPEF per il reddito di terreni .....	» 292
■ Rapporti tra IMU ed IRPEF per il reddito di fabbricati .....	» 297
■ Effetto sostitutivo dell'IRPEF per l'IMI (Bolzano) e l'IMIS (Trento) .....	» 305
<input type="checkbox"/> <b>Deducibilità IMU immobili strumentali .....</b>	pag. 306

## Sezione Dodicesima - IMI E IMIS

<input type="checkbox"/> <b>Premessa .....</b>	pag. 308
<input type="checkbox"/> <b>Imposta municipale immobiliare (IMI) .....</b>	pag. 310
■ Soggetto attivo.....	» 310
■ Soggetti passivi .....	» 311
■ Base imponibile.....	» 311
■ Aliquote IMI.....	» 313
■ Abitazione principale e pertinenze.....	» 317
■ Immobili esenti IMI .....	» 321
■ Termini e modalità di versamento .....	» 323
■ Accertamento e contenzioso.....	» 326
■ Deducibilità IMI ai fini delle imposte sui redditi e IRAP .....	» 328
■ Effetto sostitutivo IMI-IRPEF .....	» 328
<input type="checkbox"/> <b>Dichiarazione IMI .....</b>	pag. 329
■ Casi di presentazione obbligatoria per la dichiarazione IMI.....	» 329
■ Abitazione principale e pertinenze .....	» 331
■ Soggetti obbligati .....	» 331
■ Termini e modalità di presentazione della dichiarazione IMI .....	» 333
■ Modalità di compilazione .....	» 333
<input type="checkbox"/> <b>Imposta immobiliare semplice (IMIS).....</b>	pag. 339
■ Soggetto attivo.....	» 340
■ Soggetti passivi .....	» 340
■ Base imponibile .....	» 341

■ Aliquote IMIS .....	» 344
■ Abitazione principale e pertinenze.....	» 347
■ Fabbricati strumentali all'attività agricola .....	» 349
■ Immobili esenti IMIS.....	» 350
■ Termini e modalità di versamento .....	» 352
■ Accertamento e contenzioso.....	» 355
■ Deducibilità IMIS ai fini delle imposte sui redditi e IRAP .....	» 356
■ Effetto sostitutivo IMIS-IRPEF.....	» 356

## NORMATIVA

- Legge 27 dicembre 2019, n. 160 - Estratto
- Legge Provinciale 30 dicembre 2014, n. 14
- Legge Provinciale 23 aprile 2014, n. 3
- Circolare MEF 18 marzo 2020, n. 1
- Risoluzione MEF 10 marzo 2020, n. 2
- Risoluzione MEF 18 febbraio 2020, n. 1