

INDICE

☐ Premessa	pag.	11
■ Le ragioni dell'unificazione	»	11
■ Coordinamento normativo.....	»	12
■ Potestà regolamentare dei comuni	»	13

Sezione Prima - SOGGETTI ATTIVI E PASSIVI IMU

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

Sezione Seconda - IMMOBILI SOGGETTI AD IMU

☐ Fabbricati soggetti ad IMU	pag.	28
■ Individuazione dei fabbricati	»	28
■ Abitazione principale	»	30
■ Altre tipologie di fabbricati	»	33
☐ Abitazione principale e pertinenze	pag.	35
■ Definizione di "abitazione principale"	»	35
■ Pertinenze	»	38
■ Casi di assimilazione ad abitazione principale	»	40
☐ Aree fabbricabili soggette ad IMU	pag.	42
■ Normativa generale	»	42
■ Edificabilità di un'area e strumenti urbanistici.....	»	43
■ Aree da non considerare edificabili ai fini IMU	»	44
■ Momento impositivo.....	»	46

<input type="checkbox"/>	Individuazione dei terreni agricoli	pag.	47
■	Terreni agricoli posseduti e condotti da CD, IAP e società agricole	»	47
■	Aree fabbricabili e conduzione agricola diretta	»	49
■	Terreni ubicati nei comuni delle isole minori	»	50
■	Terreni ricadenti in aree montane o di collina	»	50
■	Orticelli e terreni incolti	»	51
<input type="checkbox"/>	Fabbricati rurali	pag.	52
■	Requisiti di ruralità dei fabbricati abitativi (caratteristiche ai fini fiscali)	»	52
■	Requisiti di ruralità dei fabbricati strumentali (caratteristiche ai fini fiscali)	»	54
■	Riconoscimento della ruralità ai fini fiscali	»	56
<input type="checkbox"/>	Esenzioni dall'imposta	pag.	58
■	Immobili posseduti da Stato e enti pubblici	»	60
■	Fabbricati	»	60
■	Immobili posseduti dagli enti non commerciali	»	60
■	Fabbricati colpiti da eventi sismici	»	65

Sezione Terza - BASE IMPONIBILE DELL'IMU

<input type="checkbox"/>	Determinazione della rendita catastale	pag.	68
■	Zona censuaria	»	68
■	Caratteristiche dell'immobile	»	68
■	Tariffa unitaria	»	70
■	Consistenza	»	71
■	Rendita catastale dell'immobile	»	72
■	Esempi di determinazione della rendita catastale	»	73
■	Immobili appartenenti ai gruppi catastali D ed E	»	74
<input type="checkbox"/>	Fabbricati iscritti in catasto con rendita "definitiva"	pag.	77
■	Rendita catastale	»	77
■	Coefficiente di rivalutazione	»	78
■	Moltiplicatore	»	78
<input type="checkbox"/>	Fabbricati non iscritti in catasto o da "riaccatastare"	pag.	79
■	Procedura DOC.FA e "rendita proposta"	»	79
■	Rettifica della rendita da parte dell'ufficio (eventuale)	»	79
<input type="checkbox"/>	Fabbricati del gruppo catastale D	pag.	82
■	Immobili con rendita (proprietà di privato o impresa)	»	82
■	Immobili senza rendita attribuita (proprietà di privato)	»	82
■	Immobili senza rendita (proprietà di impresa)	»	83
■	Casi particolari	»	86
<input type="checkbox"/>	Unità immobiliari concesse in comodato a familiari	pag.	88
■	Condizioni necessarie	»	88

■ Decesso del comodatario (applicabilità della riduzione al coniuge superstite).....	»	92
■ Compatibilità con altre agevolazioni IMU.....	»	93
■ Attestazione del possesso dei requisiti.....	»	93
■ Calcolo dell'IMU.....	»	93
□ Fabbricati di interesse storico e artistico e fabbricati inagibili.....	pag.	94
■ Fabbricati di interesse storico e artistico.....	»	94
■ Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili.....	»	95
□ Aree fabbricabili.....	pag.	96
■ Aree fabbricabili.....	»	97
■ Fabbricati in corso di costruzione.....	»	98
□ Terreni agricoli.....	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
□ Base imponibile: schema riassuntivo.....	pag.	106

Sezione Quarta - ALIQUOTE, DETRAZIONI E ALTRE AGEVOLAZIONI

□ Premessa.....	pag.	108
■ Manovrabilità delle aliquote.....	»	108
■ Quota IMU riservata allo Stato.....	»	110
□ Aliquote IMU.....	pag.	111
■ Aliquota ordinaria.....	»	111
■ Aliquota ridotta.....	»	111
■ Casistiche particolari di applicazione dell'aliquota.....	»	112
□ Agevolazioni per abitazione principale di lusso (A/1, A/8, A/9).....	pag.	113
■ Aliquota ridotta.....	»	113
■ Detrazione.....	»	114
■ Pertinenze.....	»	115
□ Agevolazioni per immobili locati a canone concordato.....	pag.	117
■ Immobili oggetto dell'agevolazione.....	»	117
■ Misura dell'agevolazione.....	»	118
□ Riduzione IMU e TARI per soggetti non residenti titolari di pensione.....	pag.	121
■ Soggetti interessati.....	»	121
■ Immobili interessati.....	»	122
■ Agevolazione spettante.....	»	122

Sezione Quinta - CALCOLO DELL'ACCONTO IMU

❑ Determinazione dell'importo da versare	pag. 126
■ Determinazione dell'imposta dovuta	» 126
■ Calcolo dell'IMU in duplice o unica soluzione.....	» 128
■ Enti non commerciali: termini e modalità di versamento.....	» 129
❑ Immobile per cui non è variato l'utilizzo	pag. 130
■ Calcolo dell'imposta (versamento in due rate).....	» 130
❑ Cambio d'uso dell'immobile	pag. 132
■ Calcolo dell'imposta	» 132
❑ Possesso nel primo semestre 2022 per meno di 6 mesi	pag. 135
■ Vendita nel corso del primo semestre 2022.....	» 135
■ Acquisto nel corso del primo semestre 2022.....	» 135
❑ Decesso del proprietario nel corso del 2022	pag. 137

Sezione Sesta - VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

❑ Termini e modalità di versamento	pag. 140
■ Termini di versamento	» 140
■ Modalità e strumenti di versamento.....	» 140
■ Regole generali di versamento.....	» 141
❑ Modello F24 e bollettino postale	pag. 144
■ Modello F24 "Standard": aspetti generali.....	» 144
■ Compilazione del modello.....	» 146
■ Modello F24 "Semplificato"	» 151
■ Bollettino postale: aspetti generali.....	» 151

Sezione Settima - ADEMPIMENTI DICHIARATIVI

❑ La dichiarazione IMU	pag. 156
■ Situazioni con presentazione obbligatoria della dichiarazione	» 156
■ Modalità di presentazione	» 161
■ Soggetti tenuti alla presentazione.....	» 162
■ Soggetti esclusi dalla presentazione della dichiarazione IMU.....	» 163
■ Immobile gruppo catastale D, senza rendita, posseduto da impresa.....	» 163
■ Esenzione per gli immobili posseduti da enti non commerciali.....	» 164
■ Immobili merce	» 164
❑ Modello di dichiarazione	pag. 166
■ Composizione e contenuti del modello.....	» 166
■ Frontespizio	» 166

■ Dati del contribuente.....	»	167
■ Dati del dichiarante.....	»	168
■ Contitolari (dichiarazione congiunta).....	»	169
■ Dichiarazione IMU in caso di fusione o scissione totale.....	»	170
■ Quadri descrittivi degli immobili.....	»	171
■ Modelli aggiuntivi.....	»	181
■ Firma.....	»	182
□ Dichiarazione IMU per enti non commerciali.....	pag.	183
■ Enti non commerciali ed esenzione IMU: profili generali.....	»	183
■ Dichiarazione IMU ENC.....	»	183
■ Compilazione del modello.....	»	185
□ Indicazione dei dati relativi all'IMU in dichiarazione dei redditi.....	pag.	195
■ Quadro A, Mod. 730 (quadro RA, Mod. REDDITI): terreni.....	»	195
■ Quadro B, Mod. 730 (quadro RB, Mod. REDDITI): fabbricati.....	»	196
□ Compensazione e dichiarazione dei redditi.....	pag.	198
■ IMU e Modello 730.....	»	199
■ IMU e Modello REDDITI 2022.....	»	201
■ Compensazione orizzontale.....	»	201
■ Esempi.....	»	202

Sezione Ottava - ESEMPI DI CALCOLO E VERSAMENTO

□ Esempio n. 1 - Abitazione principale con due pertinenze.....	pag.	208
■ Acconto.....	»	209
■ Saldo.....	»	210
□ Esempio n. 2 - Abitazione principale cat. A/1.....	pag.	211
■ Acconto.....	»	211
■ Saldo.....	»	212
□ Esempio n. 3 - Area fabbricabile.....	pag.	214
■ Acconto.....	»	214
■ Saldo.....	»	215
□ Esempio n. 4 - Contitolarità di diritti sullo stesso immobile.....	pag.	216
■ Acconto.....	»	216
■ Saldo.....	»	219
□ Esempio n. 5 - Acquisto di immobile in corso d'anno.....	pag.	222
■ Versamento in due rate.....	»	222
□ Esempio n. 6 - Vendita di abitazione a disposizione nel primo semestre.....	pag.	225
■ Acconto.....	»	225
■ Saldo.....	»	226

<input type="checkbox"/>	Esempio n. 7 - Vendita di abitazione a disposizione nel secondo semestre	pag. 227
■	Acconto.....	» 227
■	Saldo.....	» 228
<input type="checkbox"/>	Esempio n. 8 - Immobile storico-artistico a disposizione	pag. 230
■	Acconto.....	» 230
■	Saldo.....	» 231
<input type="checkbox"/>	Esempio n. 9 - Immobile categoria D con rendita attribuita	pag. 233
■	Acconto.....	» 233
■	Saldo.....	» 235
<input type="checkbox"/>	Esempio n. 10 - Immobile concesso in comodato al figlio	pag. 238
■	Acconto.....	» 238
■	Saldo.....	» 239
<input type="checkbox"/>	Esempio n. 11 - Area edificabile di proprietà di coltivatore diretto	pag. 241
<input type="checkbox"/>	Esempio n. 12 - Terreno agricolo non posseduto da coltivatore diretto	pag. 242
■	Acconto.....	» 242
■	Saldo.....	» 243

Sezione Nona - SANZIONI, INTERESSI E RAVVEDIMENTO OPEROSO

<input type="checkbox"/>	Sanzioni	pag. 246
■	Principi generali.....	» 246
■	Sanzioni.....	» 247
<input type="checkbox"/>	Interessi	pag. 250
<input type="checkbox"/>	Ravvedimento operoso	pag. 252
■	Omesso o insufficiente versamento IMU.....	» 253
■	Violazioni inerenti la dichiarazione IMU.....	» 258
■	Tabella riassuntiva.....	» 259
■	Ravvedimento operoso e versamento tramite F24 degli importi dovuti.....	» 260

Sezione Decima - LIQUIDAZIONE ED ACCERTAMENTO

<input type="checkbox"/>	Accertamento e riscossione IMU	pag. 264
■	Attività di accertamento del Comune.....	» 264
■	Principi generali in tema di riscossione dei tributi locali.....	» 266
■	Iscrizione a ruolo e rateazione.....	» 267
<input type="checkbox"/>	Motivazione dell'atto e notifica al contribuente	pag. 271
■	Motivazione.....	» 271
■	Notifica al contribuente.....	» 272

☐ Modalità di versamento	pag. 277
■ Modello F24.....	» 277
■ Esempio di compilazione.....	» 278
☐ Rimborso IMU	pag. 279
■ Ipotesi di rimborso.....	» 279
■ Termini di rimborso	» 280
■ Importo minimo di rimborso.....	» 281
■ Interessi	» 281
■ Modello di istanza	» 282
■ Compensazione dei crediti IMU.....	» 283
■ Rimborso IMU su istanza dell'ufficio	» 283

Sezione Undicesima - ALTRI ASPETTI DI INTERESSE

☐ Rapporti tra IMU e IRPEF per terreni e fabbricati	pag. 286
■ Rapporti tra IMU ed IRPEF per il reddito di terreni.....	» 286
■ Rapporti tra IMU ed IRPEF per il reddito di fabbricati	» 291
■ Effetto sostitutivo dell'IRPEF per l'IMI (Bolzano) e l'IMIS (Trento).....	» 297
☐ Deducibilità IMU immobili strumentali	pag. 298
■ Immobili interessati.....	» 298
■ Deducibilità e principio di cassa.....	» 299
■ Illegittimità costituzionale dell'indeducibilità dell'IMU	» 299

Sezione Dodicesima - IMI E IMIS

☐ Premessa	pag. 302
☐ Imposta municipale immobiliare (IMI)	pag. 304
■ Soggetto attivo.....	» 304
■ Soggetti passivi	» 305
■ Base imponibile	» 305
■ Aliquote IMI.....	» 307
■ Abitazione principale e pertinenze.....	» 312
■ Immobili esenti IMI	» 316
■ Termini e modalità di versamento	» 318
■ Accertamento e contenzioso.....	» 320
■ Deducibilità IMI ai fini delle imposte sui redditi e IRAP	» 322
■ Effetto sostitutivo IMI-IRPEF	» 322
☐ Dichiarazione IMI	pag. 323
■ Casi di presentazione obbligatoria per la dichiarazione IMI.....	» 323
■ Abitazione principale e pertinenze.....	» 325

■ Soggetti obbligati	»	325
■ Termini e modalità di presentazione della dichiarazione IMI	»	326
■ Modalità di compilazione	»	327
□ Imposta immobiliare semplice (IMIS).....	pag.	333
■ Soggetto attivo.....	»	334
■ Soggetti passivi	»	334
■ Base imponibile	»	335
■ Aliquote IMIS	»	339
■ Abitazione principale e pertinenze.....	»	340
■ Fabbricati strumentali all'attività agricola	»	343
■ Immobili esenti IMIS.....	»	344
■ Termini e modalità di versamento	»	346
■ Accertamento e contenzioso.....	»	348
■ Deducibilità IMIS ai fini delle imposte sui redditi e IRAP	»	349
■ Effetto sostitutivo IMIS-IRPEF.....	»	349

NORMATIVA

- Legge 27 dicembre 2019, n. 160 - Estratto
- Legge Provinciale 30 dicembre 2014, n. 14
- Legge Provinciale 23 aprile 2014, n. 3
- Decreto 7 maggio 2021
- Provvedimento Agenzia delle Entrate 26 maggio 2020
- Circolare MEF 18 marzo 2020, n. 1
- Risoluzione MEF 6 novembre 2020, n. 7
- Risoluzione Agenzia delle Entrate 29 maggio 2020, n. 29
- Risoluzione MEF 10 marzo 2020, n. 2
- Risoluzione MEF 18 febbraio 2020, n. 1