



Circolare Informativa "Aggiornamenti fiscali"

27 maggio 2024

OGGETTO: ACCONTO IMU 2024 E DICHIARAZIONE IMU

Gentile Cliente,

con la presente comunicazione si vuole informare in merito alla prossima scadenza del **versamento dell'acconto IMU 2024**, ordinariamente previsto per il **17 giugno p.v.** (dal momento che il 16/06 cade di domenica). Le stesse norme valgono per le regioni o province autonome che hanno istituito imposte analoghe (**IMIS** per Trento e Bolzano, **ILIA** per Friuli-Venezia Giulia).

Quanto è dovuto

In sede di acconto si usano le **aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno 2023** sulla situazione attuale e aggiornata del patrimonio immobiliare.

Pertanto, si chiede, a chi non l'avesse già fatto, di **comunicare prontamente le modifiche intervenute a partire dal 2024** nella propria situazione (acquisti, vendite, eredità, costituzione o cessazione di usufrutti o altri diritti reali, concessioni in locazione o cessazioni, leasing, edificabilità dei terreni, ecc.).

Le esenzioni e riduzioni di aliquota per il 2024

Si ricordano le **esenzioni** ad oggi in essere.

La "Legge di Bilancio 2023" ha stabilito l'**esenzione dal pagamento dell'IMU** per i **proprietari di immobili occupati** che abbiano presentato a tal fine **regolare denuncia all'autorità giudiziaria** in relazione ai reati di:

- ✓ **violazione di domicilio** e
- ✓ **invasione di terreni o edifici** oppure
- ✓ per la cui **occupazione abusiva** sia stata presentata **denuncia** o iniziata **azione giudiziaria penale**.

Per poter godere della esenzione dal pagamento dell'imposta, in vigore a partire dal 2023 e a tutt'oggi vigente, il soggetto passivo deve **comunicare al Comune** secondo modalità telematiche, il **possesso dei requisiti** che danno diritto all'esenzione.

Analogamente, quando **cessa il diritto** per l'esenzione, il soggetto medesimo **deve darne comunicazione**.



Sono esenti i **terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP)**, iscritti alla previdenza agricola (comprese le società agricole). L'esenzione spetta solo ai CD e agli IAP che conducono direttamente il fondo (anche in caso di conduzione associata).

L'esenzione per i terreni posseduti e condotti da CD e IAP si estende, in forza delle norme di interpretazione autentica di cui all'art. 78-bis del DL 104/2020, anche:

- ai soci di società di persone esercenti attività agricola, in possesso della qualifica di CD o di IAP;
- ai familiari coadiuvanti del CD, appartenenti al medesimo nucleo familiare e iscritti nella gestione previdenziale e assistenziale agricola come CD;
- ai pensionati CD e IAP che continuano a svolgere l'attività agricola e mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola.

Ai fini dell'IMU devono considerarsi come "agricoli" anche i terreni che risultano "aree edificabili" secondo lo strumento urbanistico generale del Comune, se si tratta di terreni che sono posseduti e condotti da CD e IAP iscritti nella previdenza agricola, e sugli stessi **persiste l'utilizzo agrosilvopastorale** mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali (art. 1 co. 741 lett. d) della L. 160/2019).

Dal 2022 sono esenti da IMU i c.d. "**immobili merce**", ossia i fabbricati:

- costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita;
- finché permanga tale destinazione;
- non siano in ogni caso locati.

La **base imponibile** IMU è **ridotta del 50%** per:

- i fabbricati vincolati per motivi di **interesse storico o artistico** ex art. 10 del DLgs. 42/2004;
- i fabbricati dichiarati **inagibili o inabitabili** e di fatto **non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni;
- le unità immobiliari concesse in **comodato a parenti di primo grado** (genitori o figli), alle seguenti condizioni.

La riduzione del 50%, ad eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, **si applica a condizione che:**

- ✓ il contratto di comodato sia registrato;
- ✓ il comodante possieda in Italia la sola abitazione concessa in comodato; **oltre a quest'ultima, egli può tuttavia possedere un altro immobile adibito a propria abitazione principale**, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;



- ✓ **il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune** in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

La **base imponibile** IMU è **ridotta al 75%** per:

- le abitazioni locate a canone concordato ex L. 431/98.

La dichiarazione IMU

Entro il 01 luglio 2024 (il 30 giugno è domenica) **va presentata la dichiarazione IMU per l'anno 2023.**

In generale, la dichiarazione IMU deve essere presentata al comune ove risiedono gli immobili oggetto di variazione, o, in alternativa, trasmessa in via telematica, **entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello:**

- ✓ **in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio, oppure**
- ✓ **sono intervenute variazioni rilevanti** ai fini della determinazione dell'imposta.

Le variazioni rilevanti sono quelle che **non sono già note perché a disposizione del Comune** per effetto di altre comunicazioni o adempimenti (*ad esempio* le compravendite sono già comunicate dal notaio a mezzo della relativa comunicazione M.U.I.).

La dichiarazione ha **effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni** dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

La dichiarazione IMU 2024, unitamente agli eventuali modelli aggiuntivi, deve essere **consegnata entro il 01 luglio, direttamente al Comune** indicato sul frontespizio, **il quale deve rilasciarne apposita ricevuta.**

Oppure, **la dichiarazione può anche essere spedita in busta chiusa**, a mezzo del servizio postale, **mediante raccomandata** senza ricevuta di ritorno, **all'Ufficio tributi del comune**, riportando sulla busta la dicitura **"Dichiarazione IMU"**, con l'**indicazione dell'anno di riferimento.**

In tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale.

Inoltre, **la dichiarazione può essere inviata telematicamente con posta certificata o con altri servizi telematici.**

La dichiarazione IMU degli Enti non Commerciali

Sempre il 01 luglio scade il termine di invio della **Dichiarazione IMU ENC.**

In particolare, la dichiarazione telematica IMU ENC **deve essere presentata** dagli enti di cui al comma 759, lettera g), dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, vale a dire gli **enti non commerciali** di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, **che possiedono e utilizzano gli immobili destinati allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i).**



Le attività in oggetto sono quelle considerate "protette", ovvero: assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, di ricerca scientifica, nonché quelle dirette all'esercizio del culto o alla formazione del clero.

La difficoltà nella compilazione sta nel calcolo della parziale esenzione in caso di immobili con **utilizzo "mista"**, ovvero **che non siano completamente utilizzati per lo svolgimento delle attività "protette"** (rapporto in base alla superficie, ai giorni di utilizzo, alle modalità di svolgimento dell'attività commerciale o non), richiesto in evidenza nei campi dichiarativi.

Si ricorda che è già stato in precedenza chiarito che tali enti debbano **presentare la dichiarazione ogni anno**.

Adempimenti di studio

I Vostri consulenti di riferimento sono disponibili al confronto in merito alla prossima scadenza per poter procedere al calcolo e quindi alla consegna della delega di pagamento riferita all'acconto IMU.

Per CDA Studio Legale Tributario
Vladimiro Boldi Cotti