Dott. Enrico Spanu
RAGIONIERE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

Via Leonardo da Vinci, 50 • 08100 NUORO
Tel. 0784/31373-33819 - Fax 0784/235373 - Cellulare 348/3860238
www.studiospanu.it • e-mail: enricospanu@studiospanu.it

OGGETTO: La tassazione degli immobili (IMU, TARI e IVIE) - Comunicazione immobili posseduti

IMU

L'IMU si applica in tutti i comuni del territorio nazionale, ferma restando per la regione Friuli Venezia Giulia e per le province autonome di Trento e di Bolzano l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti.

Il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili.

Attenzione: **Il possesso dell'abitazione principale o assimilata non costituisce presupposto dell'imposta**, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Il legislatore ha fornito la definizione degli immobili, ai fini dell'applicazione dell'imposta:

- **per "fabbricato" si intende** l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente (come chiarito dal MEF con la Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020 la nuova disposizione normativa comporta il superamento della precedente impostazione normativa che consentiva di fare riferimento alla nozione civilistica di pertinenza di cui agli artt. 817 ss. c.c., nonché all'orientamento giurisprudenziale formatosi su tali disposizioni); **il fabbricato di nuova costruzione** è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- **per "abitazione principale" si intende** l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo

nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Qualora i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale (quindi, nello stesso Comune), le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Si ricorda che il possesso dell'abitazione principale (o assimilata) non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 (abitazioni di lusso);

- **per "pertinenze" dell'abitazione principale si intendono** esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Sono inoltre considerate **abitazioni principali, e quindi non soggette all'IMU**:

1) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
2) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
3) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali;
4) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
5) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
6) su decisione del singolo comune, l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, l'agevolazione può essere applicata a una sola unità immobiliare.

Il D.L. 28 marzo 2014, n. 47, (c.d. Piano casa), ha inoltre previsto, con effetto dal 2015:

- la soppressione della facoltà per i Comuni di qualificare come abitazione principale l'immobile posseduto dai cittadini italiani non residenti e iscritti all'AIRE a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso;

- l'assimilazione *ex lege* ad abitazione principale, a decorrere dal 2015, di un'unica unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

La base imponibile dell'imposta**,** a cui poi applicare le aliquote stabilite dai comuni, è costituita dal valore degli immobili.
Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.
La prima rata va pagata applicando le aliquote e le detrazioni previste dai singoli comuni l'anno precedente.
Se già approvate è possibile far riferimento alle aliquote 2025 (è una facoltà, non un obbligo). I singoli comuni **possono diversificare le aliquote IMU esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate** con decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato-città e autonomie locali, che si pronuncia entro 45 giorni dalla data di trasmissione.
Dal 2025 la novità più rilevante per l'IMU è l'obbligatorietà del prospetto ministeriale per la pubblicazione delle aliquote IMU. I comuni devono caricare la delibera delle aliquote sul sito del dipartimento delle Finanze entro il 14 ottobre dell'anno di riferimento (in questo caso 2025) per essere poi pubblicate entro il 28 ottobre dello stesso anno. In caso di mancata pubblicazione si applicano le aliquote base.

Gli **immobili concessi in comodato** a un parente di primo grado in linea retta (genitore o figlio) godono di una riduzione della base imponibile del 50% a condizione che:

- l'immobile sia adibito ad abitazione principale;

- l'immobile non appartenga a una delle categorie catastali cd di lusso (A/1, A/8, A/9);
- il contratto di comodato risulti regolarmente registrato.

Inoltre il comodante:

- deve possedere un solo immobile in Italia oltre all'abitazione principale non di lusso, sita nel territorio in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;
- deve risiedere e avere la sua dimora abituale nello stesso Comune in cui l'immobile è concesso in comodato;
- deve presentare la dichiarazione IMU che attesti il possesso dei requisiti.

Dal 2016 sono esenti da IMU i **terreni agricoli**:

- ricadenti nelle aree montane e di collina secondo i criteri della Circolare Ministeriale n. 9 del 14 giugno 1993;
- posseduti da coltivatori diretti del fondo (CD) e Imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dall'ubicazione del terreno;
- immutabilmente destinati all'agricoltura, alla silvicoltura e all'allevamento di animali, con proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- ubicati nelle isole minori (Isole Tremiti, Pantelleria, Isole Pelagie, Isole Egadi, Isole Eolie, Isole Suscitane, Isole del Nord di Sardegna, Isole Partenopee, Isole Ponziane, Isole Toscane, Isole del Mar Ligure, Isola del Lago d'Iseo).

La Legge di Stabilità 2016 ha inoltre:

- compreso nel novero degli immobili esenti da IMU le unità immobiliari di cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, anche se destinate a studenti universitari soci assegnatari;
- previsto la riduzione al 75% della base imponibile IMU per gli immobili locati a canone concordato;
- escluso i macchinari "imbullonati" dal calcolo della rendita e quindi dalla base imponibile IMU. Al fine di godere del beneficio, i contribuenti devono richiedere le rendite catastali rideterminate che avranno gli effetti retroattivi a partire dal 1° gennaio dello stesso anno.

Il reddito delle **abitazioni non locate** che scontano l'IMU, ubicate nello stesso comune in cui si trova l'abitazione principale, è assoggettato a Irpef nella misura del 50%.

I Comuni possono disporre casi di esclusione come, ad esempio, per i proprietari o gli usufruttuari anziani o disabili che trasferiscono la residenza in istituti di ricovero, per i cittadini italiani non residenti. Sono sempre esenti gli alloggi sociali, la casa assegnata al coniuge separato, l'unico immobile posseduto dal personale delle forze armate o delle forze di polizia, i fabbricati rurali a uso strumentale.

Sono inoltre **esenti dall'IMU**:

- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense;
- i fabbricati destinati ad usi culturali ex art. 5-bis del D.P.R. n. 601/1973 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- gli immobili localizzati all'interno delle Zone Franche Urbane posseduti dalle piccole e micro imprese;
- gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lett. c) del TUIR, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività:
    - assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive;
    - dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, alla catechesi e all'educazione cristiana, ex art. 16, comma 1, lett. a), legge n. 222/85.

Per gli immobili utilizzati sia per l'attività commerciale che per quella istituzionale, l'esenzione "va applicata solo alla frazione di unità destinata all'attività non commerciale".

La Legge di Bilancio 2019, prima, e successivamente il cosiddetto "Decreto crescita" (D.L. 30 aprile 2019, n. 34), hanno rimodulato la **deducibilità dell'imposta relativa agli immobili strumentali**. Da ultimo è intervenuta anche la legge di Bilancio 2020 che ne ha così disposto la deducibilità:

- al 50% già per il periodo d'imposta 2019;
- al 60% per il 2020 e 2021;
- **a regime, dal 2022, la percentuale è del 100%.**

Le novità e le esenzioni 2025

Riduzione IMU per i pensionati esteri: l'IMU è stabilita al 50% se vi è una sola unità

immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.

Esenzione IMU per i beni merce: dal 1° gennaio 2020 i fabbricati costruiti e destinati alla vendita da parte dell'impresa costruttrice sono esenti dall'IMU fino a che permane tale destinazione.

Esenzione abitazione principale: era stato stabilito che nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare **si applicano per un solo immobile**, scelto dai componenti del nucleo familiare. La scelta dovrà essere comunicata attraverso la presentazione della dichiarazione IMU al comune in cui è ubicato l'immobile da considerare come abitazione principale. La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 209 del 13 ottobre 2022, ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 1 comma 741, lettera b) della Legge n. 160/2019, nella parte in cui richiedeva che nell'abitazione principale, oltre al possessore, dovessero avere la dimora abituale e la residenza anagrafica anche i componenti del suo nucleo familiare. L'esenzione IMU per l'immobile, in cui il contribuente ha **la residenza anagrafica e l'effettiva dimora abituale**, spetta pertanto a prescindere dal luogo di residenza del coniuge.

Esenzione IMU: per gli immobili colpiti da sisma del 2012 nei Comuni di Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati interessati.

IMU – Termini e modalità di pagamento. La scadenza per il pagamento della prima rata IMU 2025 è fissato al **16 giugno 2025**.
La seconda rata scadrà il **16 dicembre 2025.**
Il versamento dell'IMU può avvenire alternativamente, mediante:

- **il modello F24**;
- apposito **bollettino di c/c postale**;
- la **piattaforma PagoPA**, di cui all'art. 5 del Codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82), e con le altre modalità previste dallo stesso Codice.

La **Dichiarazione IMU** deve essere presentata al Comune in cui sono ubicati gli immobili **entro il 30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

TARI

La **TARI** è il tributo destinato a finanziare i costi di raccolta e smaltimento rifiuti (ha sostituito la Tarsu/Tares) e non ha subito modifiche.
È dovuto da chi, a qualsiasi titolo, occupa o conduce locali, indipendentemente dall'uso a cui sono adibiti, mentre è esclusa per le aree scoperte pertinenziali o accessorie non operative (giardini condominiali, cortili, ecc.) e le parti comuni dell'edificio non detenute o occupate in via esclusiva (ad esempio, tetti e lastrici solari, scale, aree destinate al parcheggio). Specifiche ipotesi di riduzioni tariffarie possono essere adottate dai Comuni (ad esempio, abitazioni con unico occupante, abitazioni tenute a disposizione per uso limitato, fabbricati rurali a uso abitativo).
La TARI è dovuta nella misura massima del 20% in caso di mancato svolgimento del servizio di gestione dei rifiuti o nel caso in cui lo stesso sia gravemente carente, mentre nelle zone in cui non è effettuata la raccolta è dovuta in misura non superiore al 40%. Infine, dovranno essere previste riduzioni per la raccolta differenziata riferibile alle utenze domestiche.
Ciascun Comune regolamenta le modalità di applicazione della TARI sulla base della tariffa giornaliera per quei soggetti che occupano o detengono temporaneamente, con o senza autorizzazione, locali od aree pubbliche o di uso pubblico. Si considera temporanea una occupazione che si protrae per un periodo non superiore a 183 giorni nel medesimo anno solare.

Il Dipartimento delle Finanze ha precisato che i magazzini intermedi di produzione e quelli adibiti allo stoccaggio dei prodotti finiti, nonché le aree scoperte che danno luogo alla produzione, in via continuativa e prevalente, di rifiuti speciali non assimilabili (se asservite al ciclo produttivo) sono intassabili ai fini della TARI in quanto produttivi di rifiuti speciali, indipendentemente da quanto dispone il Comune che in questi casi "non ha alcuno spazio decisionale in ordine all'esercizio del potere di assimilazione".

TARI – Termini e modalità di pagamento. Il calcolo della TARI è di competenza del Comune (o del gestore del servizio in concessione); il contribuente riceverà quindi al proprio domicilio gli appositi moduli già predisposti per il pagamento, con l'indicazione dell'importo da versare e delle scadenze deliberate da ciascun Comune.

IVIE

L'IVIE (Imposta Immobili all'estero) è una imposta patrimoniale **a carico delle persone fisiche residenti nel territorio italiano (anche se senza cittadinanza italiana)**.

L'imposta è dovuta dai:

- proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali per natura o per destinazione destinati ad attività d'impresa o di lavoro autonomo
- titolari dei diritti reali di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi;
- concessionari, nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatari, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

IVIE – Termini e modalità di pagamento. Per il versamento dell'IVIE si applicano le stesse regole previste per l'Irpef, comprese quelle riguardanti importi e date di acconto e saldo. Quindi, nel 2025 andrà pagata l'IVIE riferita al periodo d'imposta 2024 e gli acconti per il 2025.

DA COMPILARE QUALORA VI SIANO STATE VARIAZIONI NEL POSSESO DEI BENI IMMOBILI RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

Il sottoscritto _____ informa che alla data odierna:

❑ gli immobili posseduti (e i loro utilizzi) sono gli stessi del 2024, già segnalativi per il calcolo di IMU e IVIE nel 2024.

❑ gli immobili posseduti, variati rispetto a quanto comunicato per il 2024 o mai comunicati in precedenza, sono i seguenti:

TERRENO	REDDITO DOMENICALE O VALORE AREA EDIFICABILE	% POSSESSO	DATA DI ACQUISTO E/O CESSIONE	COMUNE O STATO ESTERO	NOTE/CASI PARTICOLARI

FABBRICATO	CATEGORIA E RENDITA CATASTALE	% POSSESSO	DATA DI ACQUISTO E/O CESSIONE	COMUNE E INDIRIZZO O STATO ESTERO	NOTE/CASI PARTICOLARI (ABITAZIONE PRINCIPALE, FABBRICATO INAGIBILE, DI INTERESSE STORICO, ECC.)

Il sottoscritto si impegna inoltre a comunicare tempestivamente allo Studio prossime variazioni che dovessero intervenire nel corso del 2025.
Vi solleviamo fin d'ora da ogni responsabilità in caso di nostri errori o omissioni nella presente comunicazione.
Si allega (eventualmente):

□ Visure Catastali aggiornate, relative ai fabbricati e terreni posseduti
□ Copia dell'atto di acquisto/provenienza di fabbricati e terreni detenuti in Italia e all'estero
□ Copia del Rogito per gli acquisti o le vendite avvenute nel 2024 o nel 2025
□ Copia della Dichiarazione di Successione per i beni immobili ereditati nel 2024 o nel 2025
□ Copia del contratto di affitto, delle ricevute e dell'eventuale rivalutazione del canone annuo, per i fabbricati concessi in locazione
□ Copia del contratto di comodato per i fabbricati concessi in comodato
□ Copia della sentenza di convalida di sfratto per morosità
□ Per i terreni edificabili, documentazione comprovante il valore dell'area.
□ In caso di cambio di utilizzo dell'immobile, (da sfitto a uso gratuito/da locato ad abitazione principale/ etc. etc.) è necessaria la data della variazione.

Distinti saluti.
Luogo e data

Timbro e firma