

IMU E TRIBUTI LOCALI

Acconto Imu 2021: tornano le regole “a regime”

di Fabio Garrini

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Accantonata la **disciplina transitoria** prevista lo scorso anno, dal 2021 diventa applicabile la **regola a regime nel calcolo dell’Imu**, regola peraltro analoga a quella già vigente sino al 2019, prima della revisione delle regole di funzionamento del tributo locale introdotte con la **L. 160/2019** (Legge di bilancio per il 2020).

Nel presente contributo andiamo a riepilogare le **modalità di calcolo dell’aconto** e l’individuazione delle **aliquote applicabili**, rinviano ad altri contributi che saranno pubblicati nei prossimi giorni l’esame delle **disposizioni di esenzione** introdotte in relazione ai contribuenti che hanno subito gli effetti negativi della pandemia.

L’aconto 2021

Come detto, nel 2021 torna applicabile la **“tradizionale” regola** che presidia il calcolo dell’Imu in autoliquidazione.

Ai sensi dell'[articolo 1, comma 762, L. 160/2019](#) i soggetti passivi effettuano il versamento dell’imposta dovuta per l’anno in corso in due rate:

- entro il **16 giugno** sarà dovuto il versamento in **aconto**, facendo riferimento all’imposta dovuta per il primo semestre, applicando **l’aliquota e la detrazione approvata per l’anno precedente**;
- entro il **16 dicembre** i contribuenti dovranno invece provvedere al **versamento a saldo**. Il versamento della **seconda rata** è eseguito, a saldo dell’imposta dovuta per l’intero anno, con eventuale **conguaglio sulla prima rata versata**, sulla base degli **atti pubblicati sul sito internet del Mef alla data del 28 ottobre di ciascun anno di imposta**. In caso di mancata pubblicazione delle delibere entro il 28 ottobre 2021, ai sensi del [comma 767](#),

si applicano le aliquote e le detrazioni Imu vigenti nel comune per l'anno 2020.

Ai sensi del [comma 762](#), in occasione della scadenza di giugno è **possibile il versamento in unica soluzione**, applicando quindi già da subito le aliquote dell'anno in corso; in tal caso, a saldo non si dovrà effettuare alcun ulteriore versamento (salvo che le aliquote 2021 non vengano modificate successivamente alla scadenza di versamento di giugno).

Come di consueto, per eseguire il versamento è possibile utilizzare gli appositi **bollettini postali**, ovvero in alternativa il modello **F24** nella sezione "Imu e altre imposte locali", ricordando che gli importi da indicare sul modello F24 devono essere **arrotondati all'unità di euro** e occorre verificare sul **regolamento comunale** quale sia la **soglia per il minimo di versamento**.

Il modello F24 offre la possibilità di utilizzare in compensazione eventuali **crediti d'imposta vantati dal contribuente** (anche qualora sia stato presentato il modello 730, se il contribuente ha indicato nel quadro "I" l'ammontare del credito che si è tenuto a disposizione).

Le aliquote

L'accorpamento della Tasi ha comportato **l'incremento dell'aliquota base Imu**, che è salita dallo 0,76% allo 0,86% (non che questo si noti, visto che spesso i comuni approvano delibere ben oltre il livello standard). L'aliquota di base può essere **incrementata dall'ente impositore sino al 1,06%**; viene concesso, ai comuni che hanno già esercitato in passato la facoltà di aumentare l'aliquota Tasi dello 0,8 per mille, di incrementare l'aliquota Imu **fino all'1,14%**.

L'aliquota di base per i **fabbricati rurali ad uso strumentale** è pari allo 0,1% e i **comuni possono solo ridurla** fino all'azzeramento.

Fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, è pari allo 0,1% e i comuni possono aumentarla fino allo 0,25% o diminuirla fino all'azzeramento. Dal 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, diverranno **esenti dall'Imu**.

L'aliquota di base per i **terreni agricoli** è pari allo 0,76% e i comuni possono aumentarla sino all'1,06% o diminuirla fino all'azzeramento.

Per gli **immobili ad uso produttivo** classificati nel **gruppo catastale D** l'aliquota di base è pari allo 0,86%, di cui la quota pari allo 0,76% è riservata allo Stato; il Comune può aumentarla sino all'1,06% o diminuirla fino al limite dello 0,76% (quindi per tali immobili **l'imposta non può mai essere azzerata**, proprio per salvaguardare la quota di spettanza dell'erario).

Quindi, a parte i fabbricati di categoria D, **il comune potrà generalmente provvedere alla riduzione di tali aliquote sino all'azzeramento**, soluzione che prima dell'avvento della L. 160/2019 non era consentita.

Per le **abitazioni locate a canone concordato di cui alla L. 431/1998** è prevista una specifica **riduzione**: l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è **ridotta al 75%**.