

IMU E TRIBUTI LOCALI

Acconto Imu: abitazione principale e fabbricati invenduti “osservati speciali”

di **Fabio Garrini**



La **liquidazione dell’acconto Imu** è incardinata sui parametri previsti per l’anno precedente, come evidenziando nel [precedente contributo](#); ciò non toglie che il calcolo dell’imposta debba tenere in giusta considerazione le **evoluzioni normative** applicabili per l’anno in corso.

Le aliquote

L’aliquota base della “nuova” Imu introdotta dalla L. 160/2019 è pari allo **0,86%**; ciascun ente può **incrementare** il prelievo **sino al 1,06%**.

Viene altresì 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 al 1,14%**.

In tema di applicazione della **maggiorazione** “ex Tasi” è intervenuto il Mef con la [risoluzione 8/DF del 21.09.2021](#), secondo la quale detta maggiorazione “*diventa a tutti gli effetti un’aliquota Imu con il medesimo regime giuridico delle altre aliquote, cui si applicano dunque le stesse regole generali stabilite per queste ultime.*”

Pertanto, se nel 2020 il **Comune non ha espressamente deliberato in tema di maggiorazione**, questa non risulterà più applicabile; al contrario, se nel 2020 ha **confermato la maggiorazione** e negli anni successivi non delibera in tema di aliquote, saranno applicabili le **aliquote decise in relazione al periodo d’imposta 2020, compresa la maggiorazione**.

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) ad eccezione dei

fabbricati di **categoria catastale D**.

Per tali immobili, infatti, la **quota di imposta riferibile all'aliquota dello 0,76% è riservata allo Stato**: il Comune ha facoltà di **aumentare il prelievo sino all'1,06%** (e tale incremento sarà trattenuto dal Comune stesso), ma **non potrà mai ridurre l'aliquota andando ad intaccare la quota di riserva statale**.

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**.

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**; analogamente i Comuni possono deliberare l'aliquota delle **aree fabbricabili**, con la possibilità di **applicare la maggiorazione "ex Tasi"** di cui si è detto, prevista per i fabbricati in genere.

Si ricorda inoltre che 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%**.

Le novità 2022

Nel **calcolo dell'imposta dovuta per il 2022** occorre tenere in considerazione due aspetti innovativi rispetto allo scorso anno.

Il primo aspetto riguarda le **abitazioni principali non di lusso**, ossia quelle censite in categorie catastali diverse da A/1 A/8 A/9 (per le quali è prevista un'aliquota ridotta e la detrazione), che, si ricorda, sono esentate dal pagamento dell'Imu; medesimo trattamento è previsto anche per le relative **pertinenze**, nel limite massimo di una unità per **ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7**.

La definizione di **abitazione principale** è **ancorata al doppio requisito del congiunto accatastamento** (nel senso che non possono essere esentate due unità immobiliari contigue utilizzate come unica abitazione) e della **coincidenza tra dimora e residenza del contribuente**.

Il [comma 741 lett. b\) dell'articolo 1 L. 160/2019](#) stabilisce che la verifica di quest'ultimo requisito deve essere condotta anche sui **familiari del contribuente**; in merito a tale aspetto è intervenuto l'[articolo 5-decies D.L. 146/2021](#), riconoscendo al nucleo familiare la possibilità di individuare comunque un immobile da qualificare come "**abitazione principale**" anche qualora i componenti del nucleo familiare del possessore abbiano **residenza anagrafica e dimora abituale in immobili diversi**, anche se siti in Comuni differenti.

L'altra novità da menzionare riguarda i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice**

alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, che diventano dal 2022 esenti dall'Imu.

Non si tratta di una modifica normativa, ma di una **previsione già contenuta nel [comma 751](#)**: dopo un biennio di tassazione con aliquota ridotta, l'agevolazione si è evoluta in **esenzione**.

Va ricordato che analogo trattamento spetta, oltre che ai fabbricati di nuova costruzione, anche ai fabbricati risultanti da **interventi di recupero, purché detti interventi siano radicali**: nella [risoluzione 11/DF dell'11.12.2013](#) il Mef ha stabilito che nel concetto "fabbricati costruiti" possa farsi rientrare anche il **fabbricato acquistato dall'impresa costruttrice sul quale la stessa procede a interventi di incisivo recupero**, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), D.P.R. 380/2001.

Il Mef ha peraltro **esteso detta agevolazione** a favore delle **cooperative edilizie** che assegnano in proprietà gli alloggi ai propri soci: nella [risoluzione 9/DF del 05.11.2015](#) il Dipartimento delle Finanze ha ritenuto **agevolabili gli alloggi non assegnati**, posseduti da tali soggetti. Si ritiene infatti rispettato sia il **requisito di impresa costruttrice in capo alla cooperativa**, quanto la **destinazione alla vendita** in relazione agli immobili da assegnare.