

ADEMPIMENTI

Saldo Imu 2022 alla cassa

di Alessandro Bonuzzi

Seminario di specializzazione

LA DISCIPLINA ANTIRICICLAGGIO PER I COMMERCIALISTI

[Scopri di più >](#)



Il prossimo 16 dicembre i possessori di **immobili** presenti sul territorio dello Stato sono tenuti a versare il **saldo Imu 2022**. Per possessori devono intendersi il **proprietario** nonché il **titolare del diritto reale di usufrutto, abitazione, uso, superficie ed enfiteusi**. Sono altresì soggetti passivi ai fini dell'Imu:

- il **locatario** degli immobili in **leasing**;
- il **concessionario**, per le aree demaniali oggetto di concessione;
- il **genitore assegnatario** della casa familiare per effetto del Provvedimento del Giudice, che attribuisce ai fini Imu il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

Ogni singolo possessore di un determinato immobile è titolare di un'autonoma **obbligazione tributaria**, dovendo dunque tener conto delle **specifiche condizioni soggettive e oggettive** che lo riguardano.

L'**abitazione principale** classificata in una categoria diversa dalla categoria A1, A8 e A9, nonché le relative **pertinenze**, sono **esenti** dall'Imu. Laddove invece l'abitazione principale fosse accatastata in **A1, A8 o A9**, sarebbe applicabile l'Imu, sebbene con l'**aliquota ridotta (0,5%) e detrazione di 200 euro**.

Affinché possa parlarsi di abitazione principale devono sussistere **2 requisiti**: la **residenza** e la **dimora abituale** del proprietario e dei componenti del nucleo familiare.

Con riferimento al caso dei **coniugi** che **risiedono** e **dimorano abitualmente** in **2 abitazioni diverse**, tuttavia, la **Corte Costituzionale**, con la **sentenza n. 209/2022**, ha stabilito:

- l'**illegitimità** della normativa Imu, laddove **limita** l'esenzione dall'imposta prevista per l'abitazione principale al **solo** fabbricato in cui il proprietario e il suo nucleo familiare risiedono e dimorano abitualmente;

- che, quindi, i coniugi possono **scegliere** per quale immobile fruire dell'esenzione prevista per l'abitazione principale, **a prescindere dal Comune di ubicazione degli immobili.**

Ne deriva che **ciascun coniuge** può fruire, per l'abitazione in cui **risiede e dimora abitualmente**, dell'esenzione (o comunque delle agevolazioni) Imu prevista per l'abitazione principale, **senza che assuma rilevanza la residenza e la dimora abituale degli altri componenti del nucleo familiare.** Pertanto, laddove il marito risiede e dimori abitualmente a **Verona**, mentre la moglie risiede e dimori abitualmente a **Treviso**, non sarà dovuta alcuna Imu per le 2 abitazioni.

Sempre in tema di abitazione principale, il **singolo Comune** ha facoltà di considerare tale il fabbricato posseduto da **anziani o disabili** che acquisiscono la **residenza in istituti di ricovero o sanitari** a seguito di **ricovero permanente**, sempreché l'immobile risulti **non locato**. Invece, **non è più assimilata** all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dagli **italiani non residenti iscritti all'Aire e pensionati**; questi soggetti possono, al più, beneficiare in alcuni casi di uno **sconto** dell'imposta dovuta. In particolare, esclusivamente per l'anno 2022, l'Imu dovuta per l'unica unità immobiliare **non locata e non data in comodato** posseduta in Italia da **soggetti non residenti**, titolari di **pensione** maturata **in regime di Convenzione internazionale** con l'Italia, è **ridotta del 62,5%**.

In tema di **determinazione** dell'Imu, sono confermare anche per l'anno 2022 le seguenti **riduzioni**:

- del 25%, per gli immobili concessi in locazione a **canone concordato**;
- del 50%, per gli immobili **“vincolati”** di interesse storico o artistico;
- del 50%, per i fabbricati dichiarati **inagibili o inhabitabili** e di fatto non utilizzati;
- del 50%, per gli immobili **concessi in comodato a genitori o figli** nel rispetto di specifiche condizioni già previste in passato.

La **base imponibile** deriva dal prodotto tra la **rendita catastale rivalutata del 5%** e il **moltiplicatore** associato alla categoria catastale dell'immobile.

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (salvo A10), C2, C6 e C7	160
B, C3, C4 e C5	140
A10 e D5	80
D (salvo D5)	65
C1	55

Laddove si tratti:

- di **terreni agricoli** non esenti, il reddito dominicale rivalutato del 25% va moltiplicato per 135;
- di **aree fabbricabili** rileva il valore venale al 1° gennaio del 2022;

- di **fabbricati di categoria D privi di rendita** e distintamente contabilizzati, si utilizzano i valori contabili aggiornati per il 2022 con i coefficienti approvati dal Mef con il **decreto 9 maggio 2022**.

La **seconda rata** dell'Imu da versare entro il **16 dicembre 2022** rappresenta il **saldo** dell'imposta dovuta per l'intero anno; pertanto, è calcolata a **conguaglio**, avendo riguardo le **aliquote** pubblicate sul sito internet del Mef entro lo scorso **28 ottobre**.

Il **versamento** può essere effettuato, come di consueto, tramite:

- il **modello F24** (ordinario o semplificato) o
- il **bollettino c/c postale**.