



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

L'ambito soggettivo Imu

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

Gestione degli errori e responsabilità del professionista

Scopri di più

L'imposta municipale unica (Imu) è, in generale, dovuta dai **soggetti possessori di immobili**.

Nel dettaglio, ai sensi dell'[articolo unico, comma 743, L. 160/2019](#), i **soggetti passivi d'imposta** sono:

- il **proprietario**;
- il **titolare del diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- il **genitore assegnatario della casa familiare** a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

Inoltre:

- nel caso di concessione di **aree demaniali**, il soggetto passivo è il **concessionario**;
- per gli **immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria**, il soggetto passivo è il **locatario**, a decorrere dalla **data di stipula** e per tutta la durata del contratto.

Nell'ipotesi di più soggetti passivi, con riferimento a un medesimo immobile, **ognuno** di essi è **titolare di un'autonoma obbligazione tributaria**.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta, occorre tenere conto di tutti gli **elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso**.

Tutto ciò premesso, ne deriva che risultano **esclusi dal pagamento dell'imposta**:

- il **nudo proprietario**, in quanto il soggetto passivo è il titolare del diritto reale di godimento;
- il **conduttore dell'immobile**, in quanto il soggetto passivo è il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento;
- la **società di leasing concedente**, in quanto il soggetto passivo è il locatario;



- il **comodatario**, in quanto il soggetto passivo è il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento;
- l'**affittuario dell'azienda**, se l'azienda comprende un immobile, in quanto il soggetto passivo è il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento dell'immobile stesso;
- il **genitore non assegnatario della casa familiare**, in quanto il soggetto passivo è il genitore assegnatario.

Inoltre, si evidenzia che la determinazione dell'imposta dovuta si basa su diverse variabili:

- la **quota di possesso**;
- il **periodo di possesso**;
- la **modifica delle aliquote d'imposta**.

In merito al periodo di possesso, si rammenta che il **mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni**, di cui il mese stesso è composto, è **computato per intero**.

Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e **l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico**, nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Vale a dire che, se il trasferimento di possesso è **avvenuto il giorno 15 del mese di aprile** (composto da 30 giorni), **l'Imu dovuta dall'acquirente**.

Diversa l'ipotesi di trasferimento del possesso avvenuto il **giorno 17 del mese di aprile**; infatti, in tale caso, l'Imu dovuta rimane **a carico del cedente**.