

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

L'Imu sugli immobili ad uso produttivo

di **Laura Mazzola**

Convegno di aggiornamento

Gestione degli errori e responsabilità del professionista

Scopri di più

In generale, il **soggetto attivo** dell'imposta municipale unica è il **comune**, con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul **territorio del comune stesso**.

Fanno eccezione a tale disposizione, contenuta nell'[articolo 1, comma 742, L. 160/2019](#), gli **immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D**.

Infatti, per tali immobili, come indicato nell'[articolo 1, comma 744, L. 160/2019](#), il **gettito dell'Imu è riservato allo Stato fino allo 0,76%**.

Vale a dire che il **comune non può deliberare**, per gli immobili ad uso produttivo, **un'aliquota inferiore allo 0,76%**, in quanto non può andare a "corrodere" la quota riservata allo Stato.

Come indicato nel [comma 753](#), dell'articolo 1, L. 160/2019, l'**aliquota base Imu** è pari allo **0,86%**, di cui una quota pari allo **0,76% è riservata allo Stato**.

I comuni, però, possono, con deliberazione del consiglio comunale, **aumentare tale aliquota** sino all'1,06% (o 1,14%) o diminuirla fino al **limite dello 0,76%**.

Si ipotizzi, quindi, che il **comune di Roma abbia deliberato l'aumento dell'aliquota base Imu** di 0,1 punti percentuali.

Il contribuente possiede **un immobile produttivo**, di categoria catastale D/2, con **rendita catastale pari a 3.000 euro**.

Ai fini del **calcolo dell'acconto Imu dovuto**, il **contribuente** deve procedere, innanzitutto, al calcolo della **base imponibile**, moltiplicando la rendita catastale rivalutata per il moltiplicatore di 65 riservato agli immobili ad uso produttivo.

Pertanto, occorre **effettuare il seguente calcolo**: euro 3.000 x 1,05 x 65.

La base imponibile così ottenuta, pari a 204.750 euro, deve essere **moltiplicata per le aliquote Imu previste**.

Ne deriva che **l'Imu annua dovuta** sull'immobile è pari a:

- 1.556,10 euro, **riservata allo Stato**, data dalla moltiplicazione della base imponibile con l'aliquota dello **0,76 %**;
- 409,50 euro, **riservata al comune**, data dalla moltiplicazione della base imponibile con l'aliquota marginale dello **0,20 %**.

Rendita catastale rivalutata	$3.000 \times 1,05$	3.150 euro
Base imponibile Imu	3.150×65	204.750 euro
Imu annua da versare allo Stato	$204.750 \times 0,76\%$	1.556,10 euro
Imu annua da versare al Comune	$204.750 \times 0,20\%$	409,50 euro

La **prima rata in acconto** è pari al **50% della singola quota**, vale a dire che il contribuente deve versare i seguenti importi:

- **778 euro**, arrotondato per difetto, allo Stato;
- **205 euro**, arrotondato per eccesso, al Comune.

I modelli di versamento, F24 ordinario e F24 semplificato, devono riportare l'indicazione di **due diversi codici tributo**:

- **3925**, denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – **STATO**";
- **3930**, denominato "IMU – imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – **INCREMENTO COMUNE**".

Al fine del versamento i modelli **devono essere compilati come di seguito riportato**.



SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI					IDENTIFICATIVO OPERAZIONE							
codice ente/ codice comune	trav.	immob. variati	acc.	saldo	numero immobile	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati		
E 5 0 1			X		01	3925		2024	778,00			
E 5 0 1			X		01	3930		2024	205,00			

MOTIVO DEL PAGAMENTO					IDENTIFICATIVO OPERAZIONE							
Sezione	cod. tributo	codice ente	trav.	immob. variati	acc.	saldo	num. immob.	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	detrazione	importi a debito versati	importi a credito compensati
E L	3925	E 5 0 1			X		01		2024		778,00	
E L	3930	E 5 0 1			X		01		2024		205,00	

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento					BancoPosta										CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Accredito																																										BancoPosta																			
€ sul C/C n. 1008857615 di Euro 9 1 3 , 0 0																																																							€ sul C/C n. 1008857615 di Euro 9 1 3 , 0 0																					
IMPORTO IN LETTERE Novecentotredici/00																																																							TD 451 IMPORTO IN LETTERE Novecentotredici/00																					
INTESTATO A: PAGAMENTO IMU																																																							INTESTATO A: PAGAMENTO IMU																					
Codice Fiscale R S S M R C 5 6 C 0 4 H 5 0 1 J MARCO ROSSI																																																							Codice Fiscale R S S M R C 5 6 C 0 4 H 5 0 1 J MARCO ROSSI																					
data di nascita 04/03/1956 sesso (M o F) M Comune di nascita ROMA Prov. Nasc. RM																																																							data di nascita 04/03/1956 sesso (M o F) M Comune di nascita ROMA Prov. Nasc. RM																					
Ricev. Immo. Acc. Saldo numero imbu. anno di riferimento (P) Stato (R) Comune (R)																																																							Ricev. Immo. Acc. Saldo numero imbu. anno di riferimento (P) Stato (R) Comune (R)																					
IMU																																																							IMU																					
ACQUIRENTE																																																							ACQUIRENTE																					
IMU																																																							IMU																					
Ricev. Immo. Acc. Saldo numero imbu. anno di riferimento (P) Stato (R) Comune (R)																																																							Ricev. Immo. Acc. Saldo numero imbu. anno di riferimento (P) Stato (R) Comune (R)																					
IMU																																																							IMU																					
Ricev. Immo. Acc. Saldo numero imbu. anno di riferimento (P) Stato (R) Comune (R)																																																							Ricev. Immo. Acc. Saldo numero imbu. anno di riferimento (P) Stato (R) Comune (R)																					
IMU																																																							IMU																					
Ricev. Immo. Acc. Saldo numero imbu. anno di riferimento (P) Stato (R) Comune (R)																																																							Ricev. Immo. Acc. Saldo numero imbu. anno di riferimento (P) Stato (R) Comune (R)																					
IMU																																																							IMU																					
Ricev. Immo. Acc. Saldo numero imbu. anno di riferimento (P) Stato (R) Comune (R)																																																							Ricev. Immo. Acc. Saldo numero imbu. anno di riferimento (P) Stato (R) Comune (R)																					
IMU																																																							IMU																					
Ricev. Immo. Acc. Saldo numero imbu. anno di riferimento (P) Stato (R) Comune (R)																																																							Ricev. Immo. Acc. Saldo numero imbu. anno di riferimento (P) Stato (R) Comune (R)																					
IMU																																																																												