



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Imu: le riduzioni previste per i fabbricati

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

Fiscalità indiretta e patrimoniale degli immobili

Scopri di più

Oltre alle esenzioni, già commentate nell'articolo intitolato “*Imu: le esenzioni previste per i fabbricati*”, il Legislatore ha previsto delle **riduzioni dell'imposta dovuta**.

In particolare, l'[articolo 1, comma 747, L. 160/2019](#), prevede la **riduzione della base imponibile Imu del 50%** nei seguenti casi:

- per i **fabbricati di interesse storico o artistico**, di cui all'[articolo 10, D.Lgs. 42/2004](#);
- per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. L'inagibilità o l'inabilità è accertata dall'Ufficio tecnico del Comune con **perizia a carico del proprietario**; in alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, con la quale attesti l'inagibilità o l'inabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato;
- per le **unità immobiliari**, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali considerate di lusso (A/1, A/8 e A/9), **concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti entro il primo grado in linea retta** (padre/madre-figlio/a o figlio/a-padre/madre) **che le utilizzano come abitazione principale**, a condizione che il **contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione** in Italia e risieda anagraficamente, nonché dimori abitualmente, nello **stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato**.

Di seguito si riporta un **esempio di calcolo relativo all'applicazione della riduzione al 50%**, nell'ipotesi di un immobile concesso in comodato dai genitori al figlio che lo utilizza come **abitazione principale** (fermi gli ulteriori requisiti).

Tale immobile ha una rendita catastale pari a 1.000 euro. Al fine del calcolo della base imponibile Imu, tale rendita catastale deve essere rivalutata al 5% e successivamente moltiplicata per il moltiplicatore di 160. L'importo così ottenuto va abbattuto del 50%.

Solo dopo è possibile applicare l'aliquota Imu pari, nell'ipotesi, allo 0,86%.



DESCRIZIONE	CALCOLO	IMPORTO
RENDITA CATASTALE		1.000 euro
RENDITA CATASTALE RIVALUTATA	1.000 X 1,05	1.050 euro
MOLTIPLICATORE FABBRICATI	160	
BASE IMPONIBILE IMU	1.050 X 160	168.000 euro
BASE IMPONIBILE IMU RIDOTTA	168.000 X 50%	84.000 euro
IMU ANNUA TOTALE	84.000 X 0,86%	722,40 euro

Inoltre, come previsto dal successivo [comma 760](#), dell'articolo 1, L. 160/2019, per le **abitazioni locate a canone concordato**, di cui alla L. 431/1998, l'**imposta risulta determinata applicando una riduzione al 75% dell'aliquota stabilita dal Comune**.

Di seguito si riporta un **esempio di calcolo relativo all'applicazione della riduzione al 75% dell'aliquota stabilita dal Comune**, nell'ipotesi di un immobile locato a canone concordato.

Tale immobile ha una rendita catastale pari a 800 euro. Al fine del calcolo della base imponibile Imu, tale rendita catastale deve essere rivalutata al 5% e successivamente moltiplicata per il moltiplicatore di 160. L'importo così ottenuto va moltiplicato per l'aliquota Imu approvata (0,96 %) abbattuta al 75%.

DESCRIZIONE	CALCOLO	IMPORTO
RENDITA CATASTALE		800 euro
RENDITA CATASTALE RIVALUTATA	800 X 1,05	840 euro
MOLTIPLICATORE FABBRICATI	160	
BASE IMPONIBILE IMU	840 X 160	134.400 euro
IMU ANNUA TOTALE	134.400 X (0,96% X 75%)	967,68 euro

Infine, è prevista una **riduzione dell'imposta al 50 %**, come indicato dall'[articolo 1, comma 48, L. 178/2020](#), per una sola **unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato**.

I possessori non residenti devono essere **titolari di una pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia** (requisito della totalizzazione internazionale) e **residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia**.

Di seguito si riporta un **esempio di calcolo relativo all'applicazione della riduzione al 50% dell'aliquota stabilita dal Comune**, nell'ipotesi di un immobile abitativo posseduto da un soggetto non residente e titolare di pensione in regime di convenzione internazionale.

Tale immobile ha una **rendita catastale pari a 750 euro**. Al fine del calcolo della base imponibile Imu, tale rendita catastale deve essere rivalutata al 5% e successivamente moltiplicata per il moltiplicatore di 160. L'importo così ottenuto va moltiplicato per l'aliquota Imu approvata (0,86%) abbattuta al 50%.



DESCRIZIONE	CALCOLO	IMPORTO
RENDITA CATASTALE		750 euro
RENDITA CATASTALE RIVALUTATA	750,00 X 1,05	787,50 euro
MOLTIPLICATORE FABBRICATI	160	
BASE IMPONIBILE IMU	787,50 X 160	126.000 euro
IMU ANNUA TOTALE	126.000 X (0,86% X 50%)	541,80 euro