



## GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

### ***Le riduzioni previste della base imponibile Imu***

di Laura Mazzola



Master di specializzazione

**Controllo di gestione e finanza aziendale**

Scopri di più

La **disciplina dell'imposta municipale unica** (conosciuta con l'acronimo Imu) prevede **tre casi di riduzione della base imponibile** dell'imposta.

In particolare, ai sensi dell'[\*\*articolo unico, comma 747, L. 160/2019\*\*](#), la **base imponibile** è **ridotta del 50 per cento** per i seguenti immobili:

- i **fabbricati di interesse storico o artistico**, di cui [\*\*all'articolo 10, D.Lgs. 42/2004\*\*](#), a seguito di **notifica al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo della cosa** che ne forma oggetto, tramite messo comunale o a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento;
- i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni, **accertate dall'ufficio tecnico comunale** con perizia a carico del proprietario, ovvero a seguito di dichiarazione sostitutiva da parte del contribuente **con dichiarazione del tecnico abilitato**;
- le **unità immobiliari**, fatta eccezione per quelle considerate "di lusso" (classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), **concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado**, a condizione che le utilizzi come **abitazione principale**, purché il **contratto sia registrato** e 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**.

Le **riduzioni** per i fabbricati di **interesse storico o artistico** e per i fabbricati inagibili o inabitabili **sono cumulabili**.

In particolare, come evidenziato dalla Corte di Cassazione, con l'[\*\*ordinanza n. 6266/2023\*\*](#), in assenza di un espresso dettato normativo, non può affermarsi la **sussistenza di un principio generale** che escluda la **cumulabilità dei benefici fiscali**.

Inoltre, una interpretazione difforme porterebbe a trattare in **modo uguale** due situazioni



**differenti**, ossia la proprietà di immobili vincolati ed inagibili e la proprietà di immobili inagibili, **ma non vincolati**, rilevando un **contrasto costituzionale a norma dell'articolo 3 e dell'articolo 53**.

Inoltre, a norma dell'**articolo 1, comma 48, L. 178/2020**, la **riduzione della base imponibile** dell'imposta è prevista anche **per una sola unità immobiliare a uso abitativo**, non locata o concessa in comodato, posseduta in Italia, a titolo di proprietà o usufrutto, da parte di **soggetti non residenti nel territorio nazionale**, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

Tale riduzione, sempre nella **misura del 50 per cento della base imponibile**, si applica:

- anche se il **contribuente non è cittadino italiano**, come indicato dalla risposta del Mef in **occasione di Telefisco 2021**;
- solo se la pensione è maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, non essendo ammesso il requisito della pensione autonoma estera.

Di seguito si riporta un **esempio di calcolo relativo all'applicazione della riduzione al 50 per cento** nell'ipotesi di un **immobile di pregio**.

Tale immobile, sito all'interno del **territorio comunale di Roma**, ha una **rendita catastale pari a 2.000 euro**.

Ai fini del calcolo della base imponibile Imu, tale rendita catastale deve essere **rivalutata al 5 per cento** e successivamente moltiplicata per il **moltiplicatore di 160**. L'importo così ottenuto va abbattuto del **50 per cento**.

Solo dopo è possibile applicare **l'aliquota Imu pari**, nell'ipotesi, allo **0,86 per cento**, come deliberato dall'assemblea capitolina (deliberazione A.C. 182/2024).

#### **CALCOLO IMU ANNUA – IMMOBILE DI PREGIO**

Rendita catastale immobile di pregio		2.000,00 euro
Rendita catastale rivalutata (5%)	2.000,00 x 1,05	2.100,00 euro
Moltiplicatore fabbricati	160	
Base imponibile Imu	2.100,00 x 160 x 50%	168.000
Aliquota Imu approvata su altri fabbricati	0,86%	
<b>Imu annua – Altro fabbricato</b>	168.000 x 0,86%	<b>1.444,80 euro</b>
<b>Imu da versare in acconto (prima rata)</b>		