

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%)	$2.000,00 \times 1,05$	2.100,00 euro
Moltiplicatore fabbricati	160	
Base imponibile Imu	$2.100,00 \times 160 \times 50\%$	168.000
Aliquota Imu approvata su altri fabbricati	0,86%	
Imu annua – Altro fabbricato	$168.000 \times 0,86\%$	1.444,80 euro
Imu da versare in acconto (prima rata)		