

INDICE

☐ Premessa	pag.	13
■ Le ragioni dell'unificazione	»	13
■ Coordinamento normativo.....	»	14
■ Potestà regolamentare dei comuni	»	15

Parte Prima - IMU

Sezione Prima - SOGGETTI ATTIVI E PASSIVI IMU

☐ Soggetti attivi	pag.	20
■ Individuazione del Comune competente	»	20
■ Quota IMU riservata allo Stato	»	20
☐ Soggetti passivi	pag.	21
■ Proprietà.....	»	22
■ Diritti reali di godimento	»	23
■ Contitolarità di diritti su un immobile.....	»	23
■ Casi particolari.....	»	24
■ Multiproprietà, parti comuni condominiali, immobili compresi nel fallimento o liquidazione.....	»	27
■ Decesso del proprietario.....	»	27
■ Cooperative edilizie.....	»	27
■ Edilizia residenziale pubblica.....	»	28

Sezione Seconda - IMMOBILI SOGGETTI AD IMU

☐ Fabbricati soggetti ad IMU	pag.	30
■ Individuazione dei fabbricati	»	30
■ Abitazione principale	»	32
■ Altre tipologie di fabbricati	»	35
☐ Abitazione principale e pertinenze	pag.	37
■ Definizione di "abitazione principale"	»	37
■ Pertinenze	»	40
■ Casi di assimilazione ad abitazione principale.....	»	42
☐ Aree fabbricabili soggette ad IMU	pag.	45
■ Normativa generale	»	45
■ Edificabilità di un'area e strumenti urbanistici.....	»	46
■ Aree da non considerare edificabili ai fini IMU.....	»	47
■ Momento impositivo.....	»	49

❑ Individuazione dei terreni agricoli	pag.	50
■ Terreni agricoli posseduti e condotti da CD, IAP e società agricole	»	50
■ Aree fabbricabili e conduzione agricola diretta	»	52
■ Terreni ubicati nei comuni delle isole minori	»	53
■ Terreni ricadenti in aree montane o di collina	»	53
■ Orticelli e terreni incolti	»	54
❑ Fabbricati rurali	pag.	55
■ Requisiti di ruralità dei fabbricati abitativi (caratteristiche ai fini fiscali)	»	55
■ Requisiti di ruralità dei fabbricati strumentali (caratteristiche ai fini fiscali)	»	57
■ Riconoscimento della ruralità ai fini fiscali	»	59
❑ Esenzioni dall'imposta	pag.	61
■ Immobili posseduti da Stato e enti pubblici	»	63
■ Fabbricati	»	63
■ Immobili posseduti dagli enti non commerciali	»	63
■ Immobili occupati abusivamente	»	68
■ Fabbricati colpiti da eventi sismici	»	69
■ Esonero immobili Accademia dei Lincei	»	70

Sezione Terza - BASE IMPONIBILE DELL'IMU

❑ Determinazione della rendita catastale	pag.	72
■ Zona censuaria	»	72
■ Caratteristiche dell'immobile	»	72
■ Tariffa unitaria	»	74
■ Consistenza	»	75
■ Rendita catastale dell'immobile	»	76
■ Esempi di determinazione della rendita catastale	»	77
■ Immobili appartenenti ai gruppi catastali D ed E	»	78
❑ Fabbricati iscritti in catasto con rendita "definitiva"	pag.	81
■ Rendita catastale	»	81
■ Coefficiente di rivalutazione	»	82
■ Moltiplicatore	»	82
❑ Fabbricati non iscritti in catasto o da "riaccatastare"	pag.	83
■ Procedura DOC.FA e "rendita proposta"	»	83
■ Rettifica della rendita da parte dell'ufficio (eventuale)	»	83
❑ Fabbricati del gruppo catastale D	pag.	87
■ Immobili con rendita (proprietà di privato o impresa)	»	87
■ Immobili senza rendita attribuita (proprietà di privato)	»	87
■ Immobili senza rendita (proprietà di impresa)	»	88
■ Casi particolari	»	91
❑ Unità immobiliari concesse in comodato a familiari	pag.	92
■ Condizioni necessarie per la riduzione IMU	»	92

■ Decesso del comodatario ed estensione riduzione IMU al coniuge superstite	»	97
■ Compatibilità con altre agevolazioni IMU	»	98
■ Attestazione del possesso dei requisiti.....	»	98
■ Calcolo dell'IMU	»	98
□ Fabbricati di interesse storico e artistico e fabbricati inagibili.....	pag.	99
■ Fabbricati di interesse storico e artistico	»	99
■ Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili.....	»	100
□ Fabbricati in corso di costruzione, ristrutturazione e demo-ricostruzione	pag.	101
■ Interventi di recupero del patrimonio edilizio.....	»	101
■ Fabbricato ultimato in corso d'anno.....	»	102
□ Aree fabbricabili.....	pag.	104
■ Definizione di area fabbricabile.....	»	104
■ Valore IMU dell'area fabbricabile	»	105
□ Terreni agricoli.....	pag.	107
■ Valore imponibile dei terreni agricoli.....	»	107
■ Variazioni di coltura dei terreni	»	108
■ Terreni edificabili posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP	»	111
□ Base imponibile: schema riassuntivo	pag.	112

Sezione Quarta - ALIQUOTE, DETRAZIONI E ALTRE AGEVOLAZIONI

□ Premessa.....	pag.	114
■ Manovrabilità delle aliquote	»	114
■ Quota IMU riservata allo Stato	»	116
□ Aliquote IMU.....	pag.	117
■ Aliquota ordinaria.....	»	117
■ Aliquota ridotta.....	»	117
■ Casistiche particolari di applicazione dell'aliquota.....	»	118
□ Agevolazioni per abitazione principale di lusso (A/1, A/8, A/9)	pag.	119
■ Aliquota ridotta.....	»	119
■ Detrazione.....	»	120
■ Pertinenze	»	121
□ Agevolazioni per immobili locati a canone concordato.....	pag.	123
■ Immobili oggetto dell'agevolazione	»	123
■ Misura dell'agevolazione	»	124
□ Riduzione IMU e TARI per soggetti non residenti titolari di pensione	pag.	127
■ Soggetti interessati.....	»	127
■ Immobili interessati.....	»	128
■ Agevolazione spettante.....	»	128

Sezione Quinta - CALCOLO DELL'ACCONTO IMU

<input type="checkbox"/>	Determinazione dell'importo da versare	pag. 132
■	Determinazione dell'imposta dovuta	» 132
■	Calcolo dell'IMU in duplice o unica soluzione.....	» 134
■	Enti non commerciali: termini e modalità di versamento.....	» 135
<input type="checkbox"/>	Immobile per cui non è variato l'utilizzo	pag. 136
■	Calcolo dell'imposta (versamento in due rate).....	» 136
<input type="checkbox"/>	Cambio d'uso dell'immobile	pag. 138
■	Calcolo dell'imposta	» 138
<input type="checkbox"/>	Possesso nel primo semestre 2023 per meno di 6 mesi	pag. 140
■	Vendita nel corso del primo semestre 2023.....	» 140
■	Acquisto nel corso del primo semestre 2023.....	» 140
<input type="checkbox"/>	Decesso del proprietario nel corso del 2023	pag. 142

Sezione Sesta - VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

<input type="checkbox"/>	Termini e modalità di versamento	pag. 144
■	Termini di versamento	» 144
■	Modalità di versamento	» 144
■	Regole generali di versamento.....	» 145
<input type="checkbox"/>	Modello F24 e bollettino postale	pag. 148
■	Modello F24 "standard": aspetti generali	» 148
■	Compilazione del modello.....	» 149
■	Modello F24 "semplificato"	» 154
■	Bollettino postale	» 155

Sezione Settima - ESEMPI DI CALCOLO E VERSAMENTO

<input type="checkbox"/>	Esempio n. 1 - Abitazione principale con due pertinenze	pag. 160
■	Acconto	» 160
■	Saldo.....	» 161
<input type="checkbox"/>	Esempio n. 2 - Abitazione principale cat. A/1	pag. 163
■	Acconto	» 163
■	Saldo.....	» 164
<input type="checkbox"/>	Esempio n. 3 - Area fabbricabile	pag. 166
■	Acconto	» 166
■	Saldo.....	» 167
<input type="checkbox"/>	Esempio n. 4 - Contitolarità di diritti sullo stesso immobile	pag. 168
■	Acconto	» 168
■	Saldo.....	» 171

❑	Esempio n. 5 - Acquisto di immobile in corso d'anno	pag. 174
■	Versamento in due rate.....	» 174
❑	Esempio n. 6 - Vendita di abitazione a disposizione nel primo semestre	pag. 177
■	Acconto.....	» 177
■	Saldo.....	» 178
❑	Esempio n. 7 - Vendita di abitazione a disposizione nel secondo semestre	pag. 179
■	Acconto.....	» 179
■	Saldo.....	» 180
❑	Esempio n. 8 - Immobile storico-artistico a disposizione	pag. 182
■	Acconto.....	» 182
■	Saldo.....	» 183
❑	Esempio n. 9 - Immobile categoria D con rendita attribuita	pag. 185
■	Acconto.....	» 185
■	Saldo.....	» 187
❑	Esempio n. 10 - Immobile concesso in comodato al figlio	pag. 190
■	Acconto.....	» 190
■	Saldo.....	» 191
❑	Esempio n. 11 - Area edificabile di proprietà di coltivatore diretto	pag. 193
❑	Esempio n. 12 - Terreno agricolo non posseduto da coltivatore diretto	pag. 194
■	Acconto.....	» 194
■	Saldo.....	» 195

Sezione Ottava - DICHIARAZIONE IMU

❑	Aspetti generali	pag. 198
■	Nozioni generali.....	» 198
■	Modalità di presentazione.....	» 199
❑	Dichiarazione IMU: immobili interessati e soggetti obbligati	pag. 200
■	Situazioni con presentazione obbligatoria	» 200
■	Soggetti tenuti alla presentazione	» 209
❑	Termini e modalità di presentazione	pag. 211
■	Termini di presentazione.....	» 211
■	Modalità di presentazione.....	» 212
❑	Modello di dichiarazione	pag. 214
■	Composizione e contenuti del modello.....	» 214
■	Intestazione.....	» 215
■	Dati del contribuente.....	» 215
■	Dati del dichiarante.....	» 217
■	Contitolari (dichiarazione congiunta).....	» 218
■	Firma della dichiarazione e impegno alla presentazione telematica.....	» 219

■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	220
■ Modelli aggiuntivi	»	231
□ Nuova dichiarazione IMU ENC	pag.	232
Aspetti generali.....	»	232
■ Termini di presentazione.....	»	233
■ Modalità di presentazione.....	»	234
Compilazione del nuovo Modello IMU ENC.....	»	234
■ Intestazione.....	»	235
■ Frontespizio	»	236
■ Immobili totalmente imponibili o esenti - Quadro A	»	237
■ Immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti - Quadro B	»	240
■ Determinazione IMU - Quadro C	»	245
■ Compensazioni e rimborsi - Quadro D	»	246

Sezione Nona - ESEMPI DI COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

□ Diritto di abitazione (coniuge superstite).....	pag.	248
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	248
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	249
□ Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali.....	pag.	250
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	250
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	251
■ Annotazioni.....	»	251
□ Immobile di proprietà di personale delle forze armate	pag.	252
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	252
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	253
■ Annotazioni.....	»	253
□ Soggetti non residenti titolari di pensione.....	pag.	254
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	254
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	255
■ Annotazioni.....	»	256
□ Esenzione IMU 2021 per convalida sfratto	pag.	257
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	257
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	258
■ Annotazioni.....	»	258
□ Gestore teatro che ha usufruito di esenzione IMU causa COVID	pag.	259
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	259
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	259
■ Annotazioni.....	»	260
□ Fabbricato di interesse storico e artistico.....	pag.	261
■ Frontespizio e dati relativi al contribuente	»	261
■ Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	»	261

<input type="checkbox"/>	Fabbricato che perde i requisiti dell'inagibilità	pag. 263
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 263
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 264
<input type="checkbox"/>	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	pag. 266
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 266
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 267
<input type="checkbox"/>	Fabbricato categoria D senza rendita posseduto da impresa	pag. 268
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 268
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 269
<input type="checkbox"/>	Ristrutturazione con demolizione di fabbricato	pag. 270
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 270
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 270
<input type="checkbox"/>	Immobile acquistato mediante locazione finanziaria	pag. 272
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 272
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 273
<input type="checkbox"/>	Immobile posseduto da ente non commerciale	pag. 274
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 274
■	Dati relativi al rappresentante firmatario della dichiarazione	» 275
■	Firma.....	» 275
■	Quadro B - Immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti	» 275
<input type="checkbox"/>	Terreno agricolo posseduto da IAP	pag. 277
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 277
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 278
<input type="checkbox"/>	Terreno agricolo divenuto area fabbricabile	pag. 279
■	Frontespizio e dati relativi al contribuente	» 279
■	Quadro A - IMU identificazione degli immobili.....	» 280

Sezione Decima - SANZIONI, INTERESSI E RAVVEDIMENTO OPEROSO

<input type="checkbox"/>	Sanzioni	pag. 282
■	Principi generali.....	» 282
■	Sanzioni.....	» 283
<input type="checkbox"/>	Interessi	pag. 286
<input type="checkbox"/>	Ravvedimento operoso	pag. 288
■	Omesso o insufficiente versamento IMU	» 289
■	Violazioni inerenti la dichiarazione IMU.....	» 293
■	Tabella riassuntiva.....	» 295
■	Compilazione del Mod. F24 per ravvedimento operoso.....	» 296

Sezione Undicesima - LIQUIDAZIONE ED ACCERTAMENTO

☐ Accertamento e riscossione IMU	pag. 300
■ Attività di accertamento del Comune	» 300
■ Principi generali in tema di riscossione dei tributi locali	» 302
■ Iscrizione a ruolo e rateazione	» 303
☐ Motivazione dell'atto e notifica al contribuente	pag. 307
■ Motivazione	» 307
■ Notifica al contribuente	» 308
☐ Modalità di versamento	pag. 313
■ Modello F24	» 313
■ Esempio di compilazione	» 314
☐ Rimborso IMU	pag. 315
■ Ipotesi di rimborso	» 315
■ Termini di rimborso	» 316
■ Importo minimo di rimborso	» 317
■ Interessi	» 317
■ Modello di istanza	» 318
■ Compensazione dei crediti IMU	» 319
■ Rimborso IMU su istanza dell'ufficio	» 319

Sezione Dodicesima - ALTRI ASPETTI DI INTERESSE

☐ Rapporti tra IMU e IRPEF per terreni e fabbricati	pag. 322
■ Rapporti tra IMU ed IRPEF per il reddito di terreni	» 322
■ Rapporti tra IMU ed IRPEF per il reddito di fabbricati	» 326
■ Effetto sostitutivo dell'IRPEF per IMI, IMIS e ILIA	» 332
☐ Deducibilità IMU immobili strumentali	pag. 333
■ Immobili interessati	» 333
■ Deducibilità e principio di cassa	» 334
■ Illegittimità costituzionale dell'indeducibilità dell'IMU	» 334
☐ Indicazione dei dati relativi all'IMU in dichiarazione dei redditi	pag. 335
■ Quadro A, Mod. 730 (quadro RA, Mod. REDDITI): terreni	» 335
■ Quadro B, Mod. 730 (quadro RB, Mod. REDDITI): fabbricati	» 336
☐ Compensazione e dichiarazione dei redditi	pag. 338
■ IMU e Modello 730	» 339
■ IMU e Modello REDDITI 2023	» 341
■ Compensazione orizzontale	» 341
■ Esempi	» 342

Parte Seconda - IMI, IMIS E ILIA

❑	Premessa	pag. 348
❑	Imposta municipale immobiliare (IMI)	pag. 350
	Calcolo e versamento dell'IMI	» 350
	■ Soggetto attivo.....	» 350
	■ Soggetti passivi	» 350
	■ Base imponibile	» 351
	■ Aliquote IMI.....	» 353
	■ Abitazione principale e pertinenze.....	» 358
	■ Immobili esenti IMI	» 362
	■ Termini e modalità di versamento	» 364
	■ Accertamento e contenzioso.....	» 366
	■ Deducibilità IMI ai fini delle imposte sui redditi e IRAP	» 367
	■ Effetto sostitutivo IMI-IRPEF	» 368
	Dichiarazione IMI.....	» 368
	■ Casi di presentazione obbligatoria della dichiarazione IMI	» 369
	■ Abitazione principale e pertinenze.....	» 370
	■ Soggetti obbligati	» 370
	■ Termini e modalità di presentazione della dichiarazione IMI	» 371
	■ Modalità di compilazione.....	» 372
❑	Imposta immobiliare semplice (IMIS)	pag. 378
	■ Soggetto attivo.....	» 379
	■ Soggetti passivi	» 379
	■ Base imponibile	» 380
	■ Aliquote IMIS	» 383
	■ Abitazione principale e pertinenze.....	» 385
	■ Fabbricati strumentali all'attività agricola	» 388
	■ Immobili esenti IMIS.....	» 389
	■ Termini e modalità di versamento	» 390
	■ Accertamento e contenzioso.....	» 393
	■ Deducibilità IMIS ai fini delle imposte sui redditi e IRAP	» 394
	■ Effetto sostitutivo IMIS-IRPEF.....	» 394
❑	Imposta locale immobiliare autonoma (ILIA)	pag. 395
	Calcolo e versamento dell'ILIA.....	» 395
	■ Soggetto attivo.....	» 395
	■ Soggetti passivi	» 395
	■ Base imponibile	» 395
	■ Abitazione principale e relative pertinenze.....	» 399
	■ Calcolo dell'ILIA	» 400
	■ Termini e modalità di versamento	» 403
	■ Accertamento e riscossione, contenzioso e relativi istituti deflattivi	» 405
	■ Deducibilità ILIA ai fini delle imposte sui redditi e IRAP	» 405
	Dichiarazione ILIA	» 405