



IMU e TARI

ANNO 2025

Con la legge stabilità 2020, art. 1, comma 738, legge 27 dicembre 2019 n. 160 (*pubblicata in G.U. n. 304 del 30 dicembre 2019 supplemento ordinario n. 45/L*), è stata abrogata, con decorrenza dall'anno 2020, l'imposta unica comunale (cd. IUC) di cui all'art. 1, c. 639, legge 27 dicembre 2013 n. 147, imposta che si componeva di una componente di natura patrimoniale, l'imposta municipale propria (IMU), dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articolava nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore; sopravvivono alla suddetta abrogazione, peraltro come imposte autonome e non più come componenti della IUC:

- l'**IMU** (Imposta Municipale Propria), per la quale è stata, peraltro, dettata *ex novo* la relativa disciplina (art. 1, commi da 739 a 783 della legge 27 dicembre 2019 n. 160)
- la **TARI** (Tassa sui rifiuti) per la quale sono state fatte salve le disposizioni già contenute nella legge 27 dicembre 2013 n. 147 istitutiva della IUC (art. 1, c. 780, legge 160/2019).

1. L'IMU (Imposta Municipale Propria)

L'**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (cd. IMU)** è disciplinata dall'art. 1, commi da 739 a 783 della legge 27 dicembre 2019 n. 160. Detta imposta si applica in tutti i comuni del territorio nazionale, ferma restando per la regione Friuli Venezia Giulia e per le province Autonome di Trento e di Bolzano l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti. Continuano, pertanto, ad applicarsi le norme di cui alla legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14, relativa all'Imposta immobiliare semplice (IMIS) della provincia autonoma di Trento, e alla legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3, sull'imposta municipale immobiliare (IMI) della provincia autonoma di Bolzano.

L'IMU sostituisce sia l'I.C.I. e, salve le eccezioni di cui in appresso l'IRPEF e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari; restano, comunque, assoggettati ad IRPEF i redditi relativi:

- agli immobili **locati**
- agli immobili ad uso abitativo, non locati, situati **nello stesso comune** nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale; questi immobili, peraltro, concorrono alla formazione della base imponibile dell'IRPEF e delle relative addizionali, nella misura del 50% (del reddito catastale aumentato di 1/3)

Così dispongono gli articoli 8, c. 1, e 9, c. 9, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011 n. 23 (espressamente fatti salvi dall'art. 1, c. 780, legge 27 dicembre 2019 n. 160).

Presupposto:



Il presupposto dell'IMU è il possesso nel territorio dello Stato **di fabbricati o aree edificabili o terreni agricoli** (*salve le esclusioni di cui in appresso*).

a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo

i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai **coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli** professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri suddetti;

c) per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

Abitazione principale:

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata **non costituisce presupposto dell'imposta**, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali **A/1, A/8 o A/9**.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e **risiedono anagraficamente**. Per considerare una casa come abitazione principale ai fini dell'esenzione IMU è sufficiente che dimori e vi risieda il suo possessore anche senza il resto del nucleo familiare. Pertanto, l'esenzione spetta anche nel caso dei coniugi e/o degli uniti civilmente che risiedano in case diverse di cui hanno il possesso e ciò per ciascuna delle case. Non trova più applicazione la disposizione dell'art. 5-*decies*, D.L. 21/10/2021 n. 146, convertito con Legge 17/12/2021, n. 215 che stabiliva invece che nel caso in cui i componenti del nucleo familiare avessero stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si dovevano applicare per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare. Tutto ciò consegue alla sentenza della **Corte Costituzionale n. 209 del 13 ottobre 2022** che ha dichiarato l'incostituzionalità, fra le altre, anche di detta norma. Per la Corte il legislatore non può precludere la possibilità di mantenere la doppia esenzione anche quando effettive esigenze, come possono essere in particolare, quelle lavorative, impongano la scelta di residenze anagrafiche e dimore abituali diverse, altrimenti si creerebbe un'evidente discriminazione tra le coppie che hanno inteso formalizzare il loro rapporto rispetto ai conviventi di fatto i quali, in presenza delle medesime condizioni, si vedono invece accordato, per ciascun



rispettivo immobile, il beneficio in questione. Ovviamente per fruire della doppia esenzione va dimostrata la dimora abituale di ciascun possessore nell'immobile esentato.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**, nella misura massima di **un'unità pertinenziale** per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo; sono altresì considerate abitazioni principali:

- 1) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 2) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 3) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
- 4) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- 5) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- 6) su decisione del singolo comune, l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare (art. 1, commi 740 e 741, legge 160/2019)

Soggetti tenuti al pagamento:

Sono tenuti al pagamento dell'IMU il proprietario, il titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione e superficie sugli immobili predetti. E' soggetto passivo il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario. In caso di concessione di aree demaniali soggetto passivo è il concessionario. In caso di leasing soggetto passivo è l'utilizzatore. In presenza di **più soggetti passivi** con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni (art. 1, c. 743, legge 160/2019).

L'IMU va calcolata per anni solari proporzionalmente alla quota del diritto di spettanza ed **ai mesi** dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e **l'imposta del mese del**



trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria (art. 1, c. 761, legge 160/2019).

Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206 (norma che disciplina la cd. "**multiproprietà**"), il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene. Per le **parti comuni** dell'edificio indicate nell'articolo 1117, numero 2), del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini. Per gli **immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa**, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento della tassa dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili (art. 1, c. 768, legge 160/2019).

Le aliquote:

(i) L'aliquota di base per l'**abitazione principale** classificata nelle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9** e per le relative pertinenze è pari allo **0,5%** e il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla di **0,1** punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento. Dall'imposta dovuta per dette unità, destinate ad abitazione principale, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. La suddetta detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 (art. 1, commi 748 e 749, legge 160/2019)

(ii) L'aliquota di base per i **fabbricati rurali** ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, è pari allo **0,1 per cento** e i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento (art. 1, c. 750, legge 160/2019).

(iii) A decorrere dal **1° gennaio 2022**, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (i cd. "*beni merce*"), finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, **sono esenti** dall'IMU (art. 1, c. 751, legge 160/2019).

(iv) L'aliquota di base per i **terreni agricoli** è pari allo **0,76 per cento** e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'**1,06 per cento** o diminuirla fino all'azzeramento (art. 1, c. 752, legge 160/2019).

(v) L'aliquota di base per gli immobili ad uso produttivo classificati nel **gruppo catastale D** è pari allo **0,86 per cento**, di cui la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato, e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'**1,06 per cento** o diminuirla fino al limite dello 0,76 per cento (art. 1, c. 753, legge 160/2019).

(vi) L'aliquota di base per gli **immobili diversi** da quelli di cui ai precedenti punti da (i) a (v) è pari allo **0,86 per cento** e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla



sino all'**1,06 per cento** o diminuirla fino all'azzeramento (art. 1, c. 754, legge 160/2019). A decorrere dall'anno 2020, limitatamente agli immobili non esentati ai sensi dei commi da 10 a 26 dell'articolo 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208, i comuni, con espressa deliberazione del consiglio comunale, pubblicata nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, potevano aumentare ulteriormente l'aliquota massima dell'1,06 per cento di cui al comma 754 sino all'1,14 per cento, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI), nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019. I comuni negli anni successivi possono solo ridurre la suddetta maggiorazione restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento (art. 1, c. 755, legge 160/2019).

Per le abitazioni **locate a canone concordato** di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune è ridotta al **75 per cento** (art. 1, c. 760, legge 160/2019)

Le **aliquote e i regolamenti** stabiliti di anno in anno dai Comuni hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero

dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno. Ai fini della pubblicazione, il comune è tenuto a inserire il prospetto delle aliquote e il testo del regolamento, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente (art. 1, c. 767, legge 160/2019).

Le esenzioni dall'IMU:

Sono esenti dall'IMU:

(i) i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
- d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

(ii) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;

(iii) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

(iv) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;

(v) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

(vi) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;

(vii) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi

in Italia;

(viii) gli immobili utilizzati da enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale nonché gli organismi di investimento collettivo del risparmio residenti nel territorio dello Stato, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione o di culto (ossia delle attività dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana).

(art. 1, commi 758 e 759, legge 160/2019).

Si fa presente che l'art. 6 del Decreto legislativo 3 luglio 2017 n. 117 (Codice del Terzo Settore), prevede espressamente l'esenzione da IMU per gli immobili posseduti e utilizzati dagli **ETS (Enti del terzo Settore)** non commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione o di culto (ossia delle attività dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana) (comunque agli ETS oltre che la specifica norma dettata dal Codice del settore può comunque applicarsi la disposizione generale della legge 160/2019, riferita agli enti privati in genere, e quale sopra riportata sub viii)

Calcolo dell'IMU:

l'IMU si calcola applicando alla BASE IMPONIBILE l'aliquota prevista in relazione alla tipologia di fabbricato (tenendo conto delle eventuali maggiorazioni o riduzioni stabilite dal Comune).

La BASE IMPONIBILE è costituita:

(a) per i fabbricati e per i terreni agricoli dal valore catastale.

Per il calcolo del valore catastale, basta applicare alle rendite catastali, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i seguenti moltiplicatori (*corrispondenti ai moltiplicatori previsti dall'art. 1, c. 745, legge 160/2019, aumentati del coefficiente di rivalutazione delle rendite pari al 5% per i fabbricati e al 25% per i terreni agricoli*):

168 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;

147 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;

84 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;

84 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

68,25 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusi i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5



57,75 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

168,75 per i terreni agricoli (dovendosi a tal fine utilizzare il reddito dominicale risultante in catasto)

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

(b) per le **aree edificabili** dal valore venale al 1° gennaio dell'anno di riferimento o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di **utilizzo edificatorio dell'area**, di **demolizione** di fabbricato, di **interventi di recupero** a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal **valore dell'area**, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

(art. 1, commi 745 e 746, legge 160/2019)

Riduzioni della base imponibile IMU:

La base imponibile per il calcolo dell'IMU è **ridotta al 50%** nei seguenti casi:

a) per i fabbricati di **interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;

c) per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle 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** che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato 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; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.



(art. 1, c. 747, legge 160/2019).

Termini e modalità di pagamento:

i contribuenti possono effettuare il versamento IMU in **2 rate** di pari importo, scadenti la prima **entro il 16 giugno** e la seconda entro il **16 dicembre** di ciascun anno; tuttavia il versamento può avvenire in **unica soluzione** entro il termine di scadenza della prima rata.

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

(art. 1, c. 762, legge 160/2019)

L'IMU deve essere pagata con il Modello F24 (con facoltà di compensare il debito IMU con eventuali crediti di imposta erariale risultanti dalla dichiarazione dei redditi) ed utilizzando i codici tributo di cui alla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 35/E del 12 aprile 2012; è peraltro ammesso, a decorrere dal 1° dicembre 2012, il pagamento mediante apposito bollettino postale.

Dichiarazione IMU:

I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili. In ogni caso, ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 741, lettera c), numeri 3) e 5), e al comma 751, terzo periodo, il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme suddette (art.1, c. 769, legge 160/2019)

Nelle istruzioni alla compilazione del modello IMU, approvate col suddetto decreto del MEF 30 ottobre 2012, si è precisato che non dovranno essere presentate le dichiarazioni IMU in caso di immobili acquisiti con atti notarili registrati mediante il modello unico informatico (MUI) ovvero gli immobili acquisiti per successione *mortis causa*, rispetto ai quali sia stata presentata la dichiarazione di successione (stante l'obbligo dell'Agenzia delle Entrate cui è stata presentata detta dichiarazione di trasmetterne copia al Comune). In sostanza l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU sussiste solo al ricorrere di modificazioni soggettive e/o oggettive tali da dar luogo ad una diversa determinazione dell'imposta se ed in quanto non immediatamente fruibili dal Comune attraverso la consultazione delle banche dati e quindi ad esempio : i) per gli immobili che godono di riduzioni di imposta (*es. beni concessi in comodato a parenti di 1 grado, beni locati a canone concordato, beni divenuti inagibili, beni dichiarati di interesse culturale ecc.*); ii) per beni per i quali il Comune abbia deliberato la riduzione dell'aliquota iii) per beni per i quali il Comune non sia in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione pecuniaria (*ad es. stipula di leasing, area agricola che diviene edificabile, ecc.*). Per una disamina completa delle fattispecie che danno luogo all'obbligo della dichiarazione IMU e delle modalità per la compilazione di detta



dichiarazione si rinvia alle istruzioni impartite con il succitato decreto Ministero delle Finanze 30 ottobre 2012 ed alle disposizioni del MEF.

Indeducibilità:

L'IMU è indeducibile dalle imposte sui redditi e dall'IRAP, salvo che l'IMU relativa agli immobili strumentali per l'esercizio di attività produttive; per questi immobili l'art. 1, commi 772 e 773, legge 160/2019 prevede la deducibilità dell'IMU pagata dal reddito di impresa o derivante dall'esercizio di arti e professione, nelle seguenti misure:

- 60% per i periodi di imposta successivi a quelli in corso al 31 dicembre 2019 e 31 dicembre 2020
- 100% dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2021

E' esclusa invece la deducibilità ai fini IRAP.

Sanzioni:

In caso di omesso o insufficiente versamento dell'imposta risultante dalla dichiarazione, si applica l'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 (art. 1, c. 774, legge 160/2019)

In caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione dal 100 per cento al 200 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. In caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione dal 50 per cento al 100 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario, si applica la sanzione da euro 100 a euro 500; in caso di risposta oltre il termine di sessanta giorni dalla notifica, il comune può applicare la sanzione da 50 a 200 euro. Le sanzioni di cui sopra sono ridotte ad un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente, con pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi. Resta salva la facoltà del comune di deliberare con il regolamento circostanze attenuanti o esimenti nel rispetto dei principi stabiliti dalla normativa statale (art. 1, 775, legge 160/2019).

Regolamenti Comunali:

I Comuni possono con proprio regolamento:

- a) stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;
- b) stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari;
- c) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici;
- d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
- e) stabilire l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari.

2. TARI (Tassa sui Rifiuti)



La **TASSI SUI RIFIUTI (cd. TARI)** è disciplinata dalla art. 1 Legge 21 dicembre 2013 n. 147 (commi 639 e segg.). L'art. 1, c. 780, legge 160/2010, infatti, ha fatto salve le disposizioni della legge 27 dicembre 2013 n. 147 che disciplinano la TARI.

Presupposto: il presupposto della TARI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Sono escluse dalla TARI le aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali tassabili, non operative, e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

Soggetti tenuti al pagamento: la TARI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria. In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la TARI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie.

Base imponibile: la superficie assoggettabile alla TARI è quella pari all'80% della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al DPR. 23 marzo 1998, n. 138. Nell'ambito della cooperazione tra i comuni e l'Agenzia delle entrate per la revisione del catasto, verranno attivate le procedure per l'allineamento tra i dati catastali relativi alle unità immobiliari a destinazione ordinaria e i dati riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna di ciascun comune, al fine di addivenire alla determinazione della superficie assoggettabile alla TARI pari all'80 per cento di quella catastale. I comuni comunicheranno ai contribuenti le nuove superfici imponibili adottando le più idonee forme di comunicazione. Fino all'attuazione delle disposizioni relative alla determinazione della superficie catastale rilevante ai fini TARI, la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, assoggettabile alla TARI, è costituita da quella calpestabile dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti urbani e assimilati. Per l'applicazione della TARI si considerano le superfici dichiarate o accertate ai fini dei precedenti prelievi sui rifiuti. Per le unità immobiliari diverse da quelle a destinazione ordinaria, iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano, la superficie assoggettabile alla TARI rimane quella calpestabile (*si precisa che dal 1 novembre 2015 dalle visure del Catasto Fabbricati risultano le superfici delle unità immobiliari al netto delle superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti*).

Tariffa: la TARI è corrisposta in base a tariffa commisurata ad anno solare coincidente con un'autonoma obbligazione tributaria. Il comune nella commisurazione della tariffa tiene conto dei criteri determinati con il regolamento di cui al DPR. 27 aprile 1999, n. 158. Il comune, in alternativa ai criteri suddetti, e nel rispetto del principio «chi inquina paga», può commisurare anche per l'anno 2018 la tariffa alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte nonché al costo del servizio sui rifiuti (e ciò per effetto di quanto previsto dall'art. 1, c. 38, legge 27 dicembre 2017 n. 205). In ogni caso deve essere assicurata la copertura integrale dei costi di investimento e di esercizio relativi al servizio, ad esclusione dei costi relativi ai rifiuti speciali al cui smaltimento provvedono a proprie spese i relativi produttori, comprovandone l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa vigente.



Riduzioni ed esenzioni: il comune, con apposito regolamento, può prevedere **riduzioni tariffarie ed esenzioni** nel caso di: a) abitazioni con unico occupante; b) abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo; c) locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente; d) abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero; e) fabbricati rurali ad uso abitativo.

Nella modulazione della tariffa sono assicurate riduzioni per la **raccolta differenziata** riferibile alle utenze domestiche.

Il comune può deliberare, sempre con regolamento, ulteriori riduzioni ed esenzioni, purchè ne sia assicurata la copertura attraverso il ricorso a risorse derivanti dalla fiscalità generale del comune stesso.

Versamenti dell'imposta: il versamento della TARI è effettuato, secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (ossia mediante mod. F24 con possibilità di compensare debiti e crediti di imposta), ovvero tramite le altre modalità di pagamento offerte dai servizi elettronici di incasso e di pagamento interbancari e postali. Il comune stabilisce le scadenze di pagamento del tributo, prevedendo di norma **almeno due rate** a scadenza semestrale. E' comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

Disciplina comunale: con apposito regolamento il comune determina la disciplina per l'applicazione della **TARI**, e ciò con riguardo: 1) ai criteri di determinazione delle tariffe; 2) alla classificazione delle categorie di attività con omogenea potenzialità di produzione di rifiuti; 3) alla disciplina delle riduzioni tariffarie; 4) alla disciplina delle eventuali riduzioni ed esenzioni, che tengano conto altresì della capacità contributiva della famiglia, anche attraverso l'applicazione dell'ISEE; 5) all'individuazione di categorie di attività produttive di rifiuti speciali alle quali applicare, nell'obiettiva difficoltà di delimitare le superfici ove tali rifiuti si formano, percentuali di riduzione rispetto all'intera superficie su cui l'attività viene svolta;

Dichiarazione: i soggetti passivi dei tributi presentano la dichiarazione relativa alla TARI entro il termine del **30 giugno dell'anno successivo** alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo. Nel caso di occupazione in comune di un'unità immobiliare, la dichiarazione può essere presentata anche da uno solo degli occupanti. La dichiarazione, redatta su **modello** messo a disposizione dal comune, ha effetto anche per gli anni successivi sempreché' non si verificano modificazioni dei dati dichiarati da cui consegue un diverso ammontare del tributo; in tal caso, la dichiarazione va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le predette modificazioni. Nella dichiarazione delle unità immobiliari a destinazione ordinaria devono essere obbligatoriamente indicati **i dati catastali**, il numero civico di ubicazione dell'immobile e il numero dell'interno, ove esistente. Ai fini della dichiarazione relativa alla TARI, restano ferme le superfici dichiarate o accertate ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (TARSU), o della tariffa di igiene ambientale o del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (TARES).