

FOGLIO INFORMATIVO N. 36 -2024

SALDO IMU PER IL 2024

È in scadenza il 16 dicembre il saldo IMU 2024; dove reperire le nuove aliquote e come pagare; tutte le esenzioni previste.

Ricordiamo che, a differenza delle altre imposte, come per esempio la tassazione sulle persone fisiche, l'IMU si paga nell'anno corrente e non per l'anno precedente.

La situazione di partenza

Ricordiamo che la disciplina IMU vigente prevede il versamento dell'acconto entro la data del 16 giugno sulla base del 50% di quanto versato nell'anno precedente, tenuto bene a mente che il contribuente dovrà versare il saldo di quanto dovuto conguagliando le eventuali somme entro il 16 dicembre.

A questo fine, i Comuni, entro la data del 14 ottobre, erano tenuti alla trasmissione, mediante inserimento nel Portale del federalismo fiscale, della delibera di approvazione delle aliquote e dei regolamenti in vigore per l'anno di imposta 2024.

La scadenza del 28 ottobre

Successivamente, ed entro il 28 ottobre, il MEF ha provveduto alla pubblicazione di tali delibere sul sito internet [www. finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it), ove sono tutte consultabili. Evidenziamo che tale termine di pubblicazione costituisce condizione essenziale alla efficacia del regolamento per l'anno di imposta in corso, pertanto in assenza di pubblicazione, le aliquote e il regolamento applicabili per l'anno di imposta 2024 si ritengono essere quelli già applicati per l'anno di imposta 2023. In assenza anche nell'anno precedente, si fa riferimento all'ultimo regolamento pubblicato.

È evidente quindi che il contribuente alla data di scadenza dell'acconto non è in grado di versare le somme secondo il nuovo regolamento in vigore per l'anno 2024. A tal proposito la norma prevede, come detto, il versamento delle somme sulla base di quanto versato l'anno

precedente per poi procedere alle operazioni di conguaglio alla data del 16 dicembre secondo il regolamento in vigore per l'anno.

Versamento tramite F24

Ricordiamo che il versamento dell'imposta deve essere effettuato a mezzo F24 – Sezione IMU, barrando la casella "Acconto" e/o "Saldo" a seconda del caso, indicando il numero degli immobili per i quali si sta versando l'imposta e riportando il codice IRPEF del comune di ubicazione dell'immobile.

Evidenziamo che è tenuto al versamento dell'imposta il soggetto titolare del diritto reale sull'immobile, e pertanto, in generale il proprietario o l'usufruttuario, compilando il modello di pagamento F24 con i propri dati anagrafici.

I principali codici tributi da utilizzare sono i seguenti:

- 3912 - IMU per abitazione principale e relative pertinenze;
- 3914 - IMU per terreni;
- 3916 - IMU per aree fabbricabili;
- 3918 - IMU per altri fabbricati;
- 3925 - IMU per immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Stato;
- 3930 - IMU per immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – Incremento Comune.

Confermate le esenzioni

Confermiamo che per l'anno 2024 non si è provveduto a modificare la norma in tema di esenzioni in relazione all'abitazione principale. Pertanto viene confermata l'esenzione dal pagamento dell'imposta per le abitazioni ricadenti della categoria A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7 se adibite ad abitazione principale dal titolare del diritto reale sull'abitazione, proprietari e usufruttuari, titolari di diritto di abitazione o in caso di abitazione assegnata al coniuge che la adibisce ad abitazione principale.

È stato confermato inoltre l'abbattimento dell'imposta del 50% in caso di immobile concesso in uso gratuito, con apposito contratto di comodato registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, in favore di genitori o figli.

L'aliquota base

Rimane fissata per l'anno 2024 all'8,60 per mille l'aliquota base dell'imposta. Sarà poi a discrezione del singolo Comune, sulla base delle proprie esigenze, aumentare fino a 0,28 punti percentuali, raggiungendo il massimo previsto con l'applicazione di un'aliquota unica fissata

all'11,40 per mille, oppure in senso opposto, approvare la sua graduale riduzione, fino anche a deliberare un totale azzeramento dell'imposta.

Casi particolari da tenere presente

Tenuto bene a mente quanto premesso, il contribuente a giugno si è trovato a versare le somme sulla base della situazione dei propri immobili come nell'anno precedente. Adesso è il momento di provvedere al corretto conteggio di quanto dovuto, e quindi a conguagliare gli importi dovuti.

Ricordiamo però che è nelle possibilità del contribuente, in sede del versamento dell'acconto dell'imposta, prendere in considerazione le seguenti casistiche, e quindi versare importi differenti dal 50% dell'importo versata nell'anno precedente:

1. Cessione di immobile nel corso dell'anno 2023: in tale evenienza, seppur la cessione dell'immobile sia avvenuta nell'anno 2023, e pertanto non ci sarebbe presupposto impositivo nell'anno 2024, il contribuente sarebbe comunque tenuto al versamento dell'imposta in acconto, così come conteggiata nell'anno 2023, ma al fine di scongiurare un inutile aggravio di oneri a carico del contribuente, oltre che un successivo lavoro a carico delle amministrazioni in tema di un eventuale rimborso, deve ritenersi applicabile la soluzione che tenga conto del versamento dell'imposta sulla base della reale situazione al momento del versamento.

2. Acquisto di immobile nel corso del primo semestre dell'anno 2024: in tale situazione, il criterio stabilito per l'applicazione della nuova Super IMU prevede che nel caso di acquisto di un immobile durante il primo semestre 2024, il contribuente, in sede di versamento dell'acconto in data 16 giugno, non sarà tenuto al versamento di alcuna somma in riferimento a tale nuovo immobile acquistato. Tale criterio in base al principio prima citato e pertanto secondo cui se per l'anno di imposta 2023 non vi era alcun presupposto impositivo, il contribuente non sarà tenuto, in sede di versamento dell'acconto, a versare alcuna somma a riguardo. Tuttavia, sembra doveroso evidenziare che in caso di acquisto di un nuovo immobile durante il primo semestre 2024, il contribuente, in sede di versamento dell'acconto alla data del 16 giugno, tenendo conto dell'aliquota fissata dal Comune di appartenenza per l'anno 2023, possa provvedere al versamento contestuale della quota parte riferita all'immobile acquistato, tenuto bene a mente i giorni di possesso dello stesso dal giorno dell'acquisto e fino al giorno del versamento dell'imposta.

3. Cessione e contemporaneo acquisto di un immobile nelle annualità 2023 e 2024:

nell'ipotesi in cui il contribuente abbia venduto un immobile nell'anno 2023 e nell'anno 2024 acquistato un altro immobile, il contribuente dovrà scegliere le modalità di versamento dell'acconto sulla base di quanto su evidenziato. Pertanto, potrà scegliere se:

- versare l'acconto sulla base della norma a oggi in vigore, e quindi calcolare l'acconto dell'imposta sulla base di quanto versato complessivamente nell'anno 2023, senza tenere conto della cessione dell'immobile nell'anno 2023 né tanto meno dell'acquisto nell'anno 2024. Provvederà poi al calcolo a saldo dell'imposta nel mese di dicembre;
- versare l'acconto tenendo a mente i giorni di possesso del nuovo immobile acquistato nell'anno 2024, calcolando l'imposta in acconto sulla base dell'aliquota stabilita per l'anno 2023. Contestualmente non verserà imposta in relazione all'immobile venduto invece nell'anno 2023. Al pari della situazione sopra illustrata, il contribuente dovrà poi provvedere nel mese di dicembre a calcolare l'imposta a saldo considerate le aliquote stabilite per l'anno in corso.

4. Destinazione dell'immobile tenuto a disposizione nell'anno 2023 e divenuto abitazione principale nell'anno 2024:

in tale evenienza nell'anno 2024 viene meno il presupposto impositivo, tenute bene a mente le categorie di immobili che rientrano nell'esenzione per abitazione principale e quindi categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7. Pertanto in tale evenienza il contribuente non sarà tenuto a versare alcuna imposta.

5. Destinazione dell'immobile da abitazione principale nell'anno 2023 a immobile locato nell'anno 2024:

in tale evenienza, nell'anno 2023 il contribuente non era tenuto al versamento di alcuna imposta, ma a giugno dell'anno 2024, sopraggiunto il presupposto impositivo, sarà tenuto al versamento dell'imposta in acconto sulla base delle aliquote stabilite per l'anno 2023. Provvederà al conteggio del saldo nel mese di dicembre sulla base delle aliquote stabilite per l'anno in corso.

6. Immobile per il quale nell'anno 2024 è variata la quota di possesso:

in tale prospettiva, la circolare pubblicata sul sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze, evidenzia come il contribuente possa optare per il versamento a giugno dell'acconto sulla base dell'effettiva quota di possesso per l'anno 2024, calcolando l'imposta sull'aliquota di riferimento dell'anno 2023, per procedere poi al conteggio del saldo da versare a dicembre sulla base dell'aliquota stabilita per l'anno 2024.

7. Casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione in assenza di figli: in riferimento a tale fattispecie, nulla è cambiato rispetto alla disciplina applicata fino all'anno 2023, così come specificato nella circolare in oggetto. Rimane pertanto esclusa dall'applicazione dell'imposta Super IMU la casa coniugale assegnata con provvedimento del giudice, già adibita ad abitazione principale dai coniugi prima della separazione.

Evidenziamo che il Giudice, con apposito provvedimento, potrebbe assegnare al coniuge anche un immobile non di proprietà dei coniugi, ma immobili intestati ad altri soggetti, quali ad esempio genitori dei coniugi, in tale evenienza l'abitazione viene comunque assimilata ad abitazione principale, e pertanto esente da imposta.

Evidenziamo poi che tale fattispecie di esenzione può essere applicata anche nel caso di assegnazione di casa familiare seppur in assenza di un rapporto coniugale, a condizione che l'abitazione venga adibita ad abitazione principale del compagno in presenza di figli minorenni o non autosufficienti.

Sotto i 12 euro non si paga

Rimane fissata la soglia dei 12 euro per il versamento minimo. Ricordiamo che in caso di imposta dovuta annualmente inferiore a tale soglia, il contribuente viene esonerato al versamento.

L'esenzione IMU a seguito della sentenza della Corte Costituzionale

Ricordiamo che con l'introduzione nel novembre 2022 della sentenza n. 209 della Corte costituzionale depositata in data 13 ottobre 2022, viene ora consentito a due coniugi, o a due soggetti che abbiano costituito una unione civile, che siano possessori di due diversi immobili, presso i quali l'uno e l'altro abbiano rispettivamente fissato la propria residenza o la dimora abituale, di godere per intero della esenzione IMU per i due immobili. La portata innovativa di tale sentenza ha creato grandi aspettative; del resto il fatto di non dovere più pagare la imposta per un immobile di proprietà di uno dei due coniugi/compagni e poter riottenere le somme già versate può veramente incidere nel budget familiare. Non ci si deve, tuttavia, far prendere dall'entusiasmo ma agire con cautela assicurandosi di possedere tutti i requisiti per beneficiare della esenzione come prevista alla luce della sentenza della Consulta.

Resta il nodo del "medesimo Comune"

Attenzione però, a oggi non viene ancora sciolto in via definitiva il nodo di due coniugi o di soggetti uniti in unione civile, residenti nel medesimo Comune, con dimore abituali disposte in

due immobili differenti. Sebbene possa essere verificabile la condizione per cui due coniugi o due soggetti uniti civilmente, per ragioni lavorative possano essere residenti e domiciliati in due differenti Comuni, la sussistenza dell'esenzione nel caso di medesimo Comune è assai più ostica da dimostrare.

Benché la necessità di residenza disgiunta all'interno del medesimo Comune rappresenti un'ipotesi del tutto eccezionale e che come tale dovrà essere oggetto di accurati e specifici controlli da parte delle amministrazioni comunali, è pur vero che le grandi dimensioni di alcuni Comuni italiani, e la complessità delle situazioni della vita, non può escludere a priori tale necessità, anche per non discriminare coniugi che abbiano fissato le proprie residenze in due Comuni contigui, e che magari per poche decine di metri hanno stabilito una residenza al di fuori del confine comunale, così discriminando quelli che invece l'hanno stabilita all'interno dello stesso. Si rimane comunque in attesa di chiarimenti dal MEF che possano fare luce sulla situazione.

Riepilogando...

L'esenzione IMU per abitazione principale nel caso di due coniugi ora compete al verificarsi di due condizioni, ovvero che per entrambe si verifichi la situazione di dimora abituale e la residenza anagrafica. Per tutti i contribuenti che, pur essendo in possesso di queste due condizioni, hanno versato l'IMU, si apre ora la possibilità di chiedere il rimborso di quanto pagato erroneamente.

Pertanto l'esenzione IMU spetterebbe sempre al possessore di immobile che vi risiede e vi dimora abitualmente, a prescindere dal proprio nucleo familiare e dalla condizione che il proprio coniuge dimori e risieda in un altro immobile. Ribadiamo infatti che, a seguito della modifica, per godere dell'esenzione devono semplicemente essere rispettate le due condizioni cardine, ovvero:

- dimora abituale;
- residenza anagrafica.

A questo punto, per tutti i coniugi che rispettano tali condizioni, e che nel giugno scorso hanno versato l'acconto di imposta, sebbene a oggi non dovuto, si aprono le porte per richiedere il rimborso di quanto erroneamente versato.

Il concetto di "dimora abituale"

Occorre però approfondire il concetto di dimora abituale, ricordando che con Sentenza n. 8627 del 28 marzo 2019 della Corte di Cassazione, si ribadisce che "se è vero che incombe sull'Amministrazione l'onere di fornire la prova dei fatti costitutivi della pretesa tributaria, è anche

vero che, in tema di agevolazioni tributarie, è chi vuole fare valere una qualsiasi forma di esenzione o di agevolazione che deve provare, quando sul punto vi è contestazione, i presupposti che ne legittimano la richiesta”.

Da un lato, quindi, il contribuente deve provare di aver adibito l'immobile ad abitazione principale, mediante esibizione di documenti riguardanti bollette relative a consumi, come luce, acqua e gas, o esibendo contratti di utenze o altri elementi utili a comprovare la reale dimora nell'abitazione e non l'utilizzo occasionale o stagionale dell'immobile, come nel caso di seconde case per vacanza o villeggiatura.

Dall'altro lato, incombe sull'Amministrazione finanziaria l'onere di fornire la prova dei fatti costitutivi della pretesa tributaria nel caso in cui voglia disconoscere il beneficio fiscale al soggetto.

Gli strumenti di controllo dei Comuni

Nella sentenza la Corte Costituzionale ha fatto presente che i Comuni dispongono di efficaci strumenti per controllare la veridicità delle dichiarazioni, tra cui, anche l'accesso ai dati relativi alla somministrazione di energia elettrica, di servizi idrici e del gas relativi agli immobili ubicati nel proprio territorio. Sono questi elementi dai quali si può riscontrare l'esistenza o meno di una dimora abituale.

È infatti evidente che nel caso in cui l'immobile sia adibito a seconda casa per vacanza e villeggiatura si avrà un innalzamento dei consumi solo in determinati periodi dell'anno, coincidenti con i giorni festivi o per il periodo feriale.

In base a questa disposizione, al fine di rafforzare la capacità di gestione delle entrate da parte dei Comuni oltre che incentivare la partecipazione degli stessi all'attività di accertamento tributario, i singoli Comuni hanno accesso, secondo le modalità stabilite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, d'intesa con la Conferenza Stato-città e autonomie locali, ai dati contenuti nell'Anagrafe tributaria relativi a:

1. contratti di locazione nonché ogni altra informazione riguardante il possesso o la detenzione degli immobili ubicati nel proprio territorio;
2. somministrazione di energia elettrica, di servizi idrici e del gas relativi agli immobili ubicati nel proprio territorio;
3. soggetti che hanno il domicilio fiscale nel proprio territorio;
4. soggetti che esercitano nello stesso un'attività di lavoro autonomo o di impresa.

Si stabilisce inoltre che i Comuni hanno accesso anche alla banca dati pubblica, relativamente agli immobili e ai soggetti aventi domicilio fiscale nel Comune al fine di poter accertare eventuali evasori di imposta.

IL RIMBORSO DELL'IMU:

Va rimborsata l'IMU versata dai membri di una coppia residente in due diverse abitazioni "principali". Ecco come fare.

Cinque anni di tempo

Il rimborso delle somme versate e non dovute, a titolo di tributo locale, e pertanto, anche per l'IMU, dovrà essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.

Il Comune provvede a effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza. Non è disciplinato il rimborso su iniziativa del Comune.

La misura annua degli interessi è determinata, da ciascun ente impositore, nei limiti di tre punti percentuali di differenza rispetto al tasso di interesse legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili. Interessi nella stessa misura spettano al contribuente per le somme a esso dovute a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.

Considerato quindi il versamento di acconto di giugno 2024 si arriva al termine di presentazione di istanza di rimborso fino all'anno 2029.

Istanza motivata e documentata

Evidenziamo che l'istanza dovrà essere debitamente motivata e documentata dal contribuente, a comprova di quanto detto sopra, ovvero che l'immobile costituisce oltre che la residenza, la dimora abituale del contribuente.

L'importanza dell'autotutela

Inoltre nel caso in cui il contribuente abbia ricevuto di recente un avviso bonario per la richiesta dell'imposta comunale IMU non versata in precedenza, allora in questo caso il contribuente, nel caso in cui ci siano ancora i presupposti, potrà presentare al Comune di riferimento un'apposita richiesta di autotutela. La richiesta anche in questo caso dovrà essere debitamente motivata e documentata.

Anche nel caso in cui al contribuente sia stato notificato di recente un avviso di accertamento da parte del Comune per la richiesta dell'imposta comunale IMU non versata, allora, anche in questo caso, il contribuente potrà presentare istanza di autotutela al Comune di riferimento, debitamente motivata e documentata, o nel caso in cui non siano decorsi i termini per impugnare l'atto, presentare apposito ricorso presso la Commissione tributaria provinciale di riferimento.

Nel caso in cui invece sia già presente ricorso tributario pendente presso la Commissione tributaria di primo grado, allora sarà necessario che il contribuente depositi apposita memoria debitamente motivata e documentata, riproponendo l'accoglimento del ricorso già presentato.

Roma, dicembre 2024