

L'IMU 2022 come per il 2021 è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno di possesso su fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli, dai proprietari o da chi vanta diritti reali di godimento sugli immobili (*usufrutto, abitazione, superficie, ecc...*), inoltre:

- **Non è dovuta per le abitazioni principali** (tranne categorie A1-A8-A9 e relative pertinenze) e **le relative pertinenze** limitatamente ad un immobile per categoria C/2-C/6-C/7 e sugli immobili ad esse assimilate per legge o per regolamento comunale;
- **non** è dovuta per i terreni agricoli posseduti e condotti direttamente da IAP e/o coltivatori diretti iscritti alla previdenza agricola e per i terreni ricadenti in alcune aree montane e di collina (*verificare zona per zona con i comuni*);
- è confermata **la riduzione del 50%** della base imponibile:
 - per le abitazioni concesse in **comodato gratuito** a parenti in linea retta a condizione che:
 - l'unità immobiliare non sia nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
 - sia redatto contratto di comodato e venga registrato all'Agenzia delle Entrate;
 - il comodatario utilizzi l'immobile come abitazione principale;
 - il comodante sia residente nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;
 - il comodante non possieda, oltre all'immobile concesso in comodato, altre unità immobiliari ad uso abitativo in Italia oppure possieda solo oltre all'immobile concesso in comodato, l'abitazione principale nel medesimo Comune in cui è ubicato l'alloggio concesso in comodato;
 - per i **fabbricati dichiarati inagibili**;
 - per gli **immobili di interesse storico/artistico**;
- è confermata la **riduzione del 25%** in caso di locazione di abitazione a canone concordato a patto che il contratto preveda l'obbligo di registrazione;
- **esenzione** della casa coniugale per il coniuge separato assegnatario dei figli (*novità 2020 solo in caso di affidamento dei figli*).

Novità IMU 2022

- **Riduzione IMU per i pensionati residenti all'estero** (art. 1, c. 743, Legge 234/2021- Legge di Bilancio 2022). Limitatamente all'anno 2022 è ridotta al 37,5% l'IMU relativa ad una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o non data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia. **Ciò significa che mentre nel 2021 per tali soggetti la riduzione d'imposta era pari al 50%, nel 2022 essa sale al 62,5%;**
- **Esenzione IMU "Beni merce"** (art. 1, c. 751, della L. 160/20219 - Legge di Bilancio 2020). A decorrere dal 1° Gennaio 2022 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano locati. **Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza;**
- **Abitazione principale** (art. 5-decies del DL. 146/2021, conv. nella L. 215/2021). La norma dispone che nel caso in cui i membri del nucleo familiare abbiano stabilito la residenza in immobili diversi - siti nello stesso comune oppure in comuni diversi - l'agevolazione prevista per l'abitazione principale spetta per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare. **La scelta dovrà essere comunicata per mezzo della presentazione della Dichiarazione IMU al Comune di ubicazione dell'immobile da considerare abitazione principale;**
- **Esenzione immobili Cat. D3** (art. 78, c. 1, lett. d) e c. 3 del D.L. 104/2020). Per il 2022, resta confermata l'esenzione dal versamento IMU per gli immobili destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli;
- **Esenzione IMU fino al 31 dicembre per i Comuni colpiti dal sisma 2012** (art.22-bis dalla conversione in legge del Decreto Sostegni ter DI 4/2022). Esenzione IMU per gli immobili inagibili fino al 31 dicembre 2022 - per i comuni delle regioni Emilia Romagna, Lombardia e Veneto interessati dagli eventi sismici dei giorni 20 e 29 maggio 2012.

Per poter adempiere entro il prossimo **16 DICEMBRE 2022** al calcolo del saldo **IMU 2022** è necessario consegnare/inviare allo studio, entro il **26 Ottobre p.v.**, la documentazione degli immobili relativa all'anno **2022** se non già consegnata (*in questo caso però, potrebbe essere necessario effettuare ravvedimenti del pagamento con sanzioni ed interessi*).

Da tale data e sino al 31/12 consegnare e/o comunicare subito allo studio, atti e documenti di tale periodo, in quanto nel calcolo rientrano tutte le variazioni intervenute dovendo pagare l'IMU per l'anno in corso (**2022**) e non per l'anno precedente come la dichiarazione dei redditi.

GLI F24 DI PAGAMENTO che verranno inviati da metà novembre DEVONO GIA' CONTENERE le eventuali NUOVE MODIFICHE, in particolare consegnare:

| |
|---|
| ➤ copia atti di compravendita (rogiti) relativi ad acquisti/vendite; |
| ➤ visure aggiornate con eventuali nuove rendite catastali, effettuate a cura di Vs. tecnici di fiducia se si sono verificati interventi e variazioni agli immobili; |
| ➤ contratti di leasing immobiliare perfezionati e/o atti notarili di riscatto degli stessi ; |
| ➤ contratti di comodato ad uso gratuito a parenti in linea retta ; |
| ➤ comunicazioni di comodato e/o uso gratuito presentate ai relativi comuni previa consultazione uffici e delibere; |
| ➤ eventuali nuove rendite e aggiornamenti per modifica valore catastale categorie D ed E ed impianti fotovoltaici ; |
| ➤ contratti di locazione/affitto con decorrenza 2022 ed eventuali sfratti ; |
| ➤ copia dichiarazioni di successione ; |
| ➤ sentenza di assegnazione immobili al coniuge con affido figli; |
| ➤ eventuali dichiarazioni di inagibilità inoltrate al comune; |
| ➤ variazioni delle condizioni di inagibilità; |
| ➤ segnalazione di immobili di interesse storico – artistico ; |
| ➤ accatastamenti di fabbricati rurali; |
| ➤ variazioni colturali dei terreni agricoli e/o trasformazione in aree edificabili o viceversa; |
| ➤ nuovi accatastamenti/costituzioni; |
| ➤ frazionamenti, demolizioni, fusioni o altre variazioni che riguardino i fabbricati; |
| ➤ verifica che i propri terreni agricoli non siano stati inclusi come edificabili nel P.R.G./PGT comunale; |
| ➤ per le aree edificabili è necessario comunicare: |
| <ul style="list-style-type: none"> - identificativi catastali dei mappali edificabili con zona di ubicazione nel PGT del comune o certificato di destinazione urbanistica; - valore di mercato al mq o valore tabelle comunali. |
| ➤ In generale qualsiasi comunicazione relativa agli immobili. |

Riepilogo modalità di pagamento F24:

| Saldo modello F24 | | Titolari di P. IVA | NON titolari di P. IVA ** Entratel tramite intermediario |
|---|---|--|---|
| F24 con compensazione di crediti e saldo a zero | → | <ul style="list-style-type: none"> • Entratel o Fisconline | <ul style="list-style-type: none"> • Fisconline ** |
| F24 con compensazione parziale di crediti e saldo finale a debito | → | <ul style="list-style-type: none"> • Entratel o Fisconline | <ul style="list-style-type: none"> • Fisconline ** |
| F24 senza compensazione con saldo finale a debito | → | <ul style="list-style-type: none"> • Entratel o Fisconline • <i>Home banking</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Fisconline ** • <i>Home banking</i> • Cartaceo tenendo presente il limite di euro 1.999,99 |

Riferimento: Valentina Lapina valentina.lapina@mantovanieassociati.it

Nives Arveti nives.arveti@mantovanieassociati.it (per dichiarazioni IMU)

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario.

Studio Mantovani & Associati s.s.
Dr. Sergio Mantovani