

Circolare di aggiornamento

**N° 41/2023**

16 ottobre 2023

## IMU saldo 2023 - richiesta documenti



## Saldo IMU 2023, richiesta documenti relativi

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

Per poter adempiere entro il prossimo **16 dicembre 2023** al calcolo del **saldo IMU 2023** è necessario consegnare/inviare allo studio, **entro il 31 ottobre p.v. (se non già provveduto) la documentazione 2023 relativa agli acquisti, vendite e variazioni degli immobili (terreni e fabbricati), così fino al 31/12/2023 in caso di variazioni dopo il 31/10.**

I documenti devono essere consegnati **prima** per poter procedere al calcolo ed alla redazione degli F24 che **DEVONO GIA' CONTENERE le eventuali NUOVE MODIFICHE immobiliari**, in particolare consegnare:

➤ <b>atti di compravendita</b> (rogiti) relativi ad acquisti/vendite;
➤ <b>visure aggiornate "sintetiche"</b> con eventuali nuove rendite catastali, effettuate a cura di Vs. tecnici qualora si siano verificati interventi e variazioni agli immobili, quali: <ul style="list-style-type: none"><li>- frazionamenti, demolizioni, fusioni o altre variazioni che riguardino i fabbricati;</li><li>- nuovi accatastamenti/costituzioni</li></ul>
➤ <b>contratti di leasing</b> immobiliare perfezionati e/o;
➤ <b>atti notarili di riscatto leasing immobiliari</b> ;
➤ <b>contratti di comodato ad uso gratuito a parenti in linea retta</b> ;
➤ <b>comunicazioni di comodato e/o uso gratuito</b> presentate ai relativi comuni previa consultazione uffici e delibere;
➤ eventuali <b>nuove rendite e aggiornamenti per modifica valore catastale categorie D ed E ed impianti fotovoltaici</b> ;
➤ <b>contratti di locazione/affitto con decorrenza 2023 ed eventuali sfratti</b> ;
➤ <b>dichiarazioni di successione</b> ;
➤ <b>sentenza di assegnazione</b> immobili al coniuge con affido dei figli;
➤ <b>dichiarazioni di inagibilità</b> inoltrate al comune;
➤ variazioni delle condizioni di inagibilità;
➤ <b>immobili di interesse storico – artistico</b> ;
➤ accatastamenti di <b>fabbricati rurali</b> ;
➤ <b>variazioni colturali dei terreni agricoli</b> e/o trasformazione in aree edificabili o viceversa;
➤ <b>verifica che i propri terreni agricoli non siano stati inclusi come edificabili</b> nel P.R.G./PGT comunale;
➤ <b>aree edificabili</b> , per le quali è necessario comunicare: <ul style="list-style-type: none"><li>- identificativi catastali dei mappali edificabili con zona di ubicazione nel PGT del comune o certificato di destinazione urbanistica;</li><li>- valore di mercato al mq o valore tabelle comunali.</li></ul>
➤ 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 <b>zero</b>	→ • Entratel o Fisconline	• Fisconline **
F24 con compensazione parziale di crediti e saldo finale a <b>debito</b>	→ • Entratel o Fisconline	• Fisconline **
F24 <b>senza compensazione</b> con saldo finale a <b>debito</b>	→ • Entratel o Fisconline • Home banking	• Fisconline ** • Home banking • <b>Cartaceo</b> tenendo presente il limite di euro 4.999,99 per eventuali pagamenti in contanti

Riferimento: Valentina Lapina [valentina.lapina@mantovanieassociati.it](mailto:valentina.lapina@mantovanieassociati.it)

Si ricorda che l'IMU:

- **Non é 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*);
- **Esenzione IMU "Beni merce"** 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 (*art. 1, c. 751, della L. 160/20219 - Legge di Bilancio 2020*). **Resta obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza;**

### Novità IMU 2023

- **Riduzione IMU per i pensionati residenti all'estero** con pensione maturata in convenzione internazionale con l'Italia torna ad essere pari al 50% dopo che, solo per il 2022, era stata portata al 62,5%;
- **Esenzione IMU per gli immobili occupati abusivamente e quindi non utilizzabili né disponibili** a patto che il proprietario abbia presentato denuncia all'autorità giudiziaria;
- **Esenzione IMU fino al 31 dicembre 2023 fabbricati inagibili a seguito eventi sismici** per i Comuni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto colpiti dal sisma del 20 e 29 maggio 2012.

Per la regione Emilia Romagna è previsto, dall'ordinanza 8/2021, un perimetro di territori dei comuni delle province di BO-MO-FE-RE che in caso di esclusione del comune dal perimetro, a decorrere dagli anni successivi se gli immobili sono ancora inagibili non possono essere esenti, ma avranno una base imponibile ridotta del 50%;

- **Esenzione** prorogata per i fabbricati ubicati nei comuni di CASAMICCIOLA TERME, FORIO E LACCO AMENO, colpiti dal sisma 2017 nell'isola di Ischia;
- **Esenzione** prorogata per i fabbricati ubicati nelle zone delle regioni Abruzzo, Marche e Umbria interessati dal sisma 2016;
- **Esenzione per gli immobili dell'Accademia dei Lincei;**
- Istituzione dell'imposta locale **ILIA** per la regione Friuli Venezia Giulia;
- **Non** è più presente l'esenzione per gli immobili categoria D/3 destinati a cinema, teatro.

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

**Studio Mantovani & Associati s.s.**

Dr. Sergio Mantovani

