

CALCOLO IMU

CONDIZIONI DI SERVIZIO

Chi possiede un immobile deve necessariamente fare i conti con varie **scadenze fiscali** legate al possesso della proprietà, come per esempio **l'IMU** che riguarda in maniera specifica tutti quegli immobili che non corrispondono all'abitazione principale. Vediamo quindi insieme in questa guida **che cos'è l'IMU e chi la deve pagare**, ma anche **come si calcola** e quali sono le principali **novità**.

Che cos'è l'IMU e chi la deve pagare

L'Imposta Municipale Unica (IMU) è il tributo **previsto a livello comunale per tutti coloro che possiedono un immobile**, che ha sostituito la vecchia Ici, l'Irpef e le altre addizionali regionali e comunali, e che è stato istituito nel 2011 dal governo Monti attraverso la manovra Salva-Italia.

Da quel momento però la normativa IMU è stata più volte rivista e modificata; l'intervento più recente è stato fatto con la Legge di Bilancio del 2020, che ha **cancellato la TASI accorpandola all'IMU**, con la volontà di semplificare il pagamento garantendo però allo stesso tempo le medesime entrate.

Esenzione IMU: a quali immobili si applica

È prevista **l'esenzione dell'IMU per l'abitazione principale, a meno che non si tratti di un immobile di lusso** (cioè accatastato come categoria A/1, A/8, A/9).

L'abitazione principale è definita come l'unità immobiliare in cui il possessore e i componenti del suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente.

L'esenzione IMU è riconosciuta anche alle **pertinenze dell'abitazione principale** classificate nelle categorie catastali:

- C/2 – cantine o solai,
- C/6 – box o posto auto,
- C/7 – tettoie.

Attenzione però: l'esenzione IMU per le pertinenze è prevista nella misura massima di **un'unità per ciascuna di tali categorie**. Che cosa significa? Se per esempio l'abitazione principale è dotata di due box e di una cantina, solamente uno dei due box e la cantina godranno dell'esenzione l'IMU.

In linea generale comunque ricordiamo che il **pagamento dell'IMU** riguarda:

- le abitazioni diverse da quella principale, cioè le cosiddette seconde case,
- i terreni agricoli,
- i fabbricati commerciali e industriali.
- le aree fabbricabili.

Quando e come si paga l'IMU

Normalmente il versamento dell'Imposta Municipale Unica **viene fatto in due rate IMU**, una con scadenza il **16 giugno** e l'altra il **16 dicembre**, di diversa entità.

A giugno infatti si paga l'imposta del primo semestre utilizzando le agevolazioni e le **aliquote del precedente anno**, mentre a dicembre viene fatto il **conguaglio** sulla base di quanto stabilito dal Comune di riferimento. Esiste comunque la possibilità di pagare entrambe le quote in **un'unica soluzione** con scadenza il 16 giugno.

L'IMU è dovuta **per l'anno in corso** e viene **calcolata in percentuale in base ai mesi di possesso dell'immobile**; se il possesso supera la metà dei giorni presenti in un

determinato mese allora l'IMU verrà ricalibrata per eccesso, come se si trattasse di un mese intero, altrimenti per difetto. È questa quindi la regola per calcolare i mesi di IMU. Facciamo **un esempio**: se si acquista un immobile a partire dal 20 di aprile, si comincerà a pagare l'IMU dal mese di maggio. Al contrario, se lo si acquista il 10 di aprile, si dovrà versare l'IMU dell'intero mese di aprile.

Ricordiamo che in caso di vendita dell'immobile, per il calcolo dell'IMU è importante tenere presente che il giorno del rogito è a carico dell'acquirente.

IMU, come si calcola

Sostanzialmente il calcolo dell'IMU per il 2021 non presenta differenze rispetto al passato, sono mantenute anche le due scadenze per il pagamento al 16 giugno 2021 e al 16 dicembre 2021. Per avere un'idea rapida di quanto si dovrà pagare esistono moltissimi calcolatori online dove, inserendo tutti i dati richiesti, si avrà una stima orientativa del tributo. Ma **come si fa**, a livello almeno teorico, **a sapere quanto si paga di IMU?**

La prima cosa da fare è conoscere la **rendita catastale**, che può essere trovata nel rogito nella visura catastale, che di solito comprende rispetto al primo un dato più aggiornato. La visura catastale può essere richiesta gratuitamente online consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate, inserendo questi dati di seguito:

- codice fiscale del titolare;
- foglio, mappale e subalterno dell'immobile. Tutte informazioni che si possono reperire nel contratto di acquisto

Una volta ottenuta la visura catastale dell'immobile non sarà necessario richiederne una nuova negli anni, a meno che non si siano intervenute modifiche o variazioni.

A questo punto si disporrà della rendita catastale, che è la base per il **calcolo dell'IMU**, secondo questi passaggi:

- procedere alla **rivalutazione della rendita del 5%**, cioè moltiplicando il valore della stessa per 1.05
- moltiplicare la rendita rivalutata per il **coefficiente dell'immobile** per cui si fanno i versamenti
- moltiplicare questo risultato per le **aliquote deliberate dal Comune di riferimento**, consultabili sul sito del Dipartimento delle Finanze e del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Queste sono variabili di anno in anno, a seconda delle possibilità di bilancio della stessa amministrazione comunale

Ricordiamo che il coefficiente dell'immobile varia a seconda della sua tipologia:

- 160 per le categorie catastali A (eccetto A/10), C/2, C/6, C/7.
- 140 per il gruppo catastale B, C/3, C/4, C/5.
- 80 per le categorie catastali A/10 e D/5.
- 65 per i gruppi catastali D (eccetto D/5).
- 55 per i gruppi catastali C/1.