

**INDICE**

**SOGGETTIVITÀ PASSIVA**

**PERIODO DI POSSESSO**

**VERSAMENTI**

**DICHIARAZIONE**

**ABITAZIONE PRINCIPALE**

**SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE N. 209/2022**

**PERTINENZE**

**IMMOBILI A DISPOSIZIONE**

**RESIDENTI ALL'ESTERO**

**ANZIANI E DISABILI**

**COMODATO D'USO**

**ESENZIONE IMU IMMOBILI MERCE ANNO 2022 – DICHIARAZIONE IMU**

**RIMBORSO**

**SOGGETTIVITA' PASSIVA**

**Chi è tenuto a versare la nuova IMU?**

**R.** Sono tenuti al versamento della nuova IMU:

- a) i possessori di immobili. Per possessori di immobili si intendono:
  - il proprietario
  - il titolare di diritto reale su immobili: usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie.
- b) il concessionario, in caso di concessioni di aree demaniali
- c) il locatario, in caso di locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula della locazione finanziaria e per tutta la durata del contratto
- d) il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli proprietario

**Moglie e marito sono contitolari dell'abitazione principale. In caso di decesso del marito, la percentuale di proprietà viene divisa tra la moglie e i figli. Chi paga la nuova IMU?**

**R.** Il coniuge superstite, in quanto per legge (articolo 540 c.c.) acquisisce il diritto di abitazione. Nulla è dovuto dai figli.

Qualora il coniuge superstite, all'atto del decesso del coniuge, abbia la residenza e la dimora abituale nell'immobile, beneficerà dell'esenzione per abitazione principale

## PERIODO DI POSSESSO

**Il 16 aprile viene acquistato un immobile non adibito ad abitazione principale, si versa l'IMU?**

**R.** Sì, l'IMU va corrisposta per i 9 mesi di possesso dell'immobile. Il versamento dovrà essere effettuato metà in acconto e conguagliato con il saldo.

**Il 20 maggio viene acquistato un immobile non adibito ad abitazione principale, si versa l'IMU per il mese di maggio?**

**R.** No, la verserà il venditore. L'acquirente inizierà a versare l'imposta dal mese di giugno perché il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni.

## VERSAMENTI

**Quando si versa la nuova IMU?**

**R.** Il pagamento dell'imposta si effettua in acconto o unica soluzione entro il 16 giugno- a saldo entro il 16 dicembre.

**Qual è il versamento minimo della nuova IMU?**

**R.** Euro 12,00, l'importo è riferito all'imposta complessivamente dovuta nell'anno di riferimento.

## DICHIARAZIONE

**Entro che data deve essere presentata la Dichiarazione della nuova IMU per variazioni intervenute nel 2021?**

Per il solo anno di imposta 2021, il termine di presentazione della dichiarazione IMU è il 30 giugno 2023, come stabilito dall'art. 3 del D.L. 29 dicembre 2022, n. 198.

**Va presentata la dichiarazione della nuova IMU a seguito di un acquisto o vendita dell'immobile ?**

**R.** La dichiarazione IMU non va presentata qualora l'acquisto o la vendita dell'immobile è rogitato da un notaio.

## ABITAZIONE PRINCIPALE

**Quali sono i requisiti richiesti per riconoscere l'abitazione principale?**

**R.** . Ai sensi dell'articolo 1, comma 741, legge 160/2019 per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto/iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il proprietario e i componenti il nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente.

Si segnala che, recentemente, la Corte costituzionale, con la sentenza n. 209 depositata il 13 ottobre 2022, ha cambiato le regole per l'esenzione IMU per l'abitazione principale, stabilendo che, ai fini dell'esenzione per "abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente". E' stato quindi eliminato il riferimento al nucleo familiare.

## SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE N. 209/2022

**I coniugi, possessori ognuno di un immobile (sito nel medesimo Comune o in Comuni diversi) nel quale vi abbiano stabilito ciascuno la propria residenza anagrafica e dimora abituale, possono, per ciascuno di essi, godere dell'esenzione IMU?**

R. Sì, alla luce della sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022, ciascun coniuge può godere dell'esenzione IMU per l'immobile posseduto purché, oltre alla residenza anagrafica, abbia effettivamente anche la dimora abituale: il doppio requisito è condizione imprescindibile per l'esenzione. Sarà cura dei Comuni verificare l'effettiva sussistenza del requisito della dimora abituale.

**A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022, è possibile presentare istanza di rimborso per quanto versato, e non dovuto, a titolo di IMU?**

R. Sì, il rimborso delle somme versate e non dovute può 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. Coloro che hanno pagato per la prima volta l'IMU a giugno 2022 possono non pagare il saldo di dicembre chiedendo il rimborso della prima rata.

All'istanza di rimborso, dovrà essere allegata la documentazione comprovante l'effettivo utilizzo dell'immobile quali ad esempio utenze intestate (energia elettrica, servizi idrici, gas ecc.) elementi dai quali si può riscontrare l'esistenza o meno di una dimora abituale.

L'istanza di rimborso è reperibile sul sito di Roma Capitale all'indirizzo [www.comune.roma.it](http://www.comune.roma.it) -aree tematiche – tributi e contravvenzioni – IMU – modulistica.

Le modalità di trasmissione sono le seguenti:

- tramite pec all'indirizzo: [protocollo.risorseeconomiche@pec.comune.roma.it](mailto:protocollo.risorseeconomiche@pec.comune.roma.it);
- a mezzo posta, con raccomandata senza ricevuta di ritorno, in busta chiusa indirizzata al Dipartimento Risorse Economiche, Via Ostiense n. 131/L – 00154 Roma;
- accedendo alla sezione "Servizi Tributari", disponibile in Servizi on-line di Roma Capitale, all'indirizzo [www.comune.roma.it](http://www.comune.roma.it) - previa identificazione tramite l'utilizzo delle credenziali del Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID), della Carta d'Identità Elettronica (CIE) o della Carta Nazionale dei Servizi (CNS).

**In caso di locazione parziale dell'immobile abitazione principale, la nuova MU deve essere corrisposta?**

R. L'unità immobiliare parzialmente locata conserva le caratteristiche di abitazione principale a condizione che il proprietario dimori e risieda anagraficamente nell'immobile.

**Le case di proprietà delle Forze Armate, Forze di Polizia, personale del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco e personale appartenente alla carriera prefettizia, possono essere assimilate all'abitazione principale?**

R. Sì, vengono assimilate all'abitazione principale, non essendo richiesto il requisito di residenza anagrafica e dimora abituale nell'immobile. L'assimilazione, però, è prevista per un solo immobile in Italia e a condizione che lo stesso non sia locato.

E' obbligatorio presentare la dichiarazione IMU. Nella dichiarazione alla voce "Caratteristiche" deve indicare 5 "abitazione principale". Nelle annotazioni deve scrivere: *"l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dall'art. 1, comma 741, lettera c) punto 5, della L. 160/2019"* (ex art. 1, comma 769, L. n. 160/2019).

**E' prevista l'assimilazione ad abitazione principale da parte della moglie del militare, che sia comproprietaria dell'abitazione in cui però la stessa non dimora e risiede?**

R. No, l'assimilazione si applica esclusivamente per i soggetti indicati nella norma (comma 741, legge 160/2019). La moglie pagherà la nuova IMU, per la sua quota di proprietà, applicando l'aliquota per le case a disposizione nella misura pari all'11,4 per mille (deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 112, dell'11 settembre 2020).

#### **PERTINENZE**

**Si possono considerare pertinenze all'abitazione principale 2 box (C/6), 2 C/7 e 3 cantine (C/2)?**

R. No, possono essere considerate pertinenze solo una per ciascuna categoria catastale C/2, C/6, C/7.

**Moglie e marito sono proprietari al 50% di un box (C/6), solo uno dei due è proprietario per intero dell'abitazione principale. Possono entrambi considerare di pertinenza all'abitazione il box?**

R. No, solo il proprietario dell'abitazione principale può considerare il box di pertinenza e quindi godere dell'esenzione IMU. L'altro coniuge, non proprietario dell'abitazione principale, deve pagare per la propria quota di possesso.

#### **IMMOBILI A DISPOSIZIONE**

**L'immobile nel quale i proprietari dimorano abitualmente ma non risiedono anagraficamente è soggetto al pagamento della nuova IMU?**

R. Sì, in quanto manca il requisito della residenza anagrafica. L'imposta deve essere corrisposta applicando l'aliquota ordinaria pari all'1,14 per cento. (Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 112, dell'11 settembre 2020)

#### **ANZIANI E DISABILI**

**L'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente è assimilata all'abitazione principale?**

R. L'unità immobiliare è assimilata all'abitazione principale, a condizione che non risulti locata. Il soggetto passivo non è tenuto a presentare alcuna dichiarazione. (art. 14 Regolamento nuova IMU Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 109, del 10 settembre 2020).

#### **COMODATO D'USO**

**Esiste un'agevolazione per la concessione di un immobile in comodato d'uso?**

R. E' prevista la riduzione del 50% della base imponibile per le unità immobiliari, ad eccezione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo

grado (genitori/figli) che le utilizzano come abitazione principale a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile. 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. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori

## **LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO**

**Gli immobili locati con contratto a canone concordato (legge 431/98) hanno diritto ad un'agevolazione IMU?**

**R.** Sì, l'imposta è ridotta al 75%. La riduzione opera a far data della registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate.

## **RESIDENTI ALL'ESTERO**

**L'immobile posseduto da cittadini italiani iscritti all'AIRE residenti all'estero può essere assimilato all'abitazione principale**

**R.** No, con la nuova IMU l'imposta va corrisposta applicando l'aliquota ordinaria della nuova IMU nella misura dell'11,4 per mille.

**I residenti all'estero come pagano la nuova IMU?**

**R.** I pagamenti IMU dall'estero non possono essere effettuati con l'F24 ma dovranno essere eseguiti tramite bonifico bancario numero di conto corrente UNICREDIT Banca di Roma filiale 52 Tesoreria Comunale – Via di Monte Tarpeo 42 – 00186 Roma – IBAN: IT69P0200805117000400017084 - Swift Code UNCRITM 1045 (leggasi 1-lettera O-45) – intestato a Comune di Roma.

**I titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia quale riduzione IMU possono applicare?**

**R.** L'articolo 1, comma 743, della legge 234/2021 dispone che a partire dal 01/01/2022 per una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o data in comodato 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, l'IMU sia applicata nella misura del 37,5%. La riduzione si applica solo sull'abitazione e non sulle pertinenze. Per beneficiare della riduzione dell'imposta, è necessario presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno del 2023.

La dichiarazione è reperibile sul sito di Roma Capitale all'indirizzo: [www.comune.roma.it](http://www.comune.roma.it) – aree tematiche – tributi e contravvenzioni – IMU – modulistica.

Le modalità di trasmissione sono le seguenti:

- tramite posta elettronica certificata all'indirizzo: [protocollo.risorseeconomiche@pec.comune.roma.it](mailto:protocollo.risorseeconomiche@pec.comune.roma.it);
- a mezzo posta, con raccomandata senza ricevuta di ritorno, in busta chiusa recante la dicitura del modello indirizzata al Dipartimento Risorse Economiche, Via Ostiense n. 131/L – 00154 Roma;
- accedendo alla sezione "Servizi Tributari", disponibile in Servizi on-line di Roma Capitale, all'indirizzo [www.comune.roma.it](http://www.comune.roma.it) - previa identificazione tramite l'utilizzo delle credenziali del Sistema

Pubblico di Identità Digitale (SPID), della Carta d'Identità Elettronica (CIE) o della Carta Nazionale dei Servizi (CNS).

### **ESENZIONE IMU IMMOBILI MERCE ANNO 2022 – DICHIARAZIONE IMU**

I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano locati sono esenti da IMU?

**R.** A partire dal 1° gennaio 2022 l'articolo 1, comma 751, della legge 160/2019 ha previsto l'esenzione dall'IMU per i c.d. "immobili merci".

Per poter beneficiare dell'agevolazione è necessario presentare la dichiarazione IMU per comunicare se l'immobile ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU?

**R.** Sì, permane l'obbligo della presentazione della dichiarazione IMU, a pena di decadenza, così si è espressa la Corte di Cassazione recentemente con l'ordinanza del 17 febbraio 2022, n. 5190.

### **RIMBORSO**

**Il versamento dell'acconto in misura superiore al dovuto come si può recuperare?**

**R.** Se l'errore è avvenuto nel corso dello stesso anno, si può compensare in sede di versamento del saldo e non è necessario fare alcuna comunicazione. Se l'importo versato supera l'imposta annua, entro cinque anni dalla data di versamento, si può chiedere il rimborso oppure compensare il credito con l'importo dovuto per la prossima scadenza di versamento (es. acconto/saldo IMU 2021), in quest'ultimo caso, almeno 30 giorni prima della scadenza deve essere inviato il modello di compensazione.

Se l'importo a credito supera i 2.500 euro per effettuare la compensazione occorre essere autorizzati.

**Dove è reperibile il modello di rimborso o di compensazione e qual è la modalità di trasmissione?**

**R.** Il modello è reperibile sul sito di Roma Capitale all'indirizzo [www.comune.roma.it](http://www.comune.roma.it) – Servizi per tematica Tributi e Contravvenzioni – IMU – Modulistica. La trasmissione dell'istanza può avvenire secondo le seguenti modalità :

- via pec : [protocollo.risorseeconomiche@pec.comune.roma.it](mailto:protocollo.risorseeconomiche@pec.comune.roma.it) - via fax: 06 67103333 – raccomandata al Dipartimento Risorse Economiche Via Ostiense n. 131/L 00154 Roma .

### **COMPENSAZIONE ERARIO**

Si può pagare l'IMU compensandola con l'IRPEF? Se il versamento sarà pari a zero va presentato il modello F24?

**R.** Sì, i modelli F24 a saldo zero possono essere presentati esclusivamente utilizzando i servizi "F24 web" o "F24 online" dell'Agenzia delle Entrate, attraverso i canali telematici Fisconline o Entratel, oppure per il tramite di un intermediario abilitato che può trasmettere telematicamente le deleghe F24 in nome e per conto degli assistiti avvalendosi del servizio "F24 cumulativo" (disciplinato da apposita convenzione con l'Agenzia delle Entrate).

## RAVVEDIMENTO OPEROSO

Quali sono le sanzioni del ravvedimento operoso?

Ravvedimento	Applicazione	Sanzioni
ravvedimento "sprint"	entro 14 gg. dalla scadenza	0,1%
ravvedimento "breve"	dal 15° al 30° giorno di ritardo	1,5%
ravvedimento "inter-medio"	dal 31° al 90° giorno di ritardo	1,67%
ravvedimento "lungo"	dopo il 90° giorno di ritardo e entro un anno	3,75%

Quali sono gli interessi del ravvedimento operoso?

**R.** Sull'imposta dovuta, vanno considerati gli interessi legali, con maturazione giornaliera, da quello successivo alla data di scadenza dell'acconto e/o del saldo fino alla data di effettivo versamento.

Cosa barrare sul modello F24 o sul bollettino postale?

**R.** Deve essere barrata la casella "RAVV".

Quale anno indicare sul modello F24 o sul bollettino postale?

**R.** L'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata.

Come versare le sanzioni e gli interessi?

**R.** Le sanzioni e gli interessi del ravvedimento operoso dovranno essere versati unitamente all'imposta dovuta.