

IMMOBILI

Imu, acconto oggi alla cassa: il prospetto con le aliquote standard servirà per il saldo

Aquaro, Dell'Oste e Mirto
— a pag. 12

Imu, acconto oggi alla cassa Più tempo per il prospetto 2025

Tributi locali. Il decreto fiscale consente ai Comuni ritardatari di approvare entro il 15 settembre il nuovo schema standard: rischio rompicapo con centinaia di variabili. Prima rata ancora con le aliquote 2024

**Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste**

Il decreto fiscale approvato giovedì scorso dal Governo tocca anche l'Imu, ma non influisce sull'acconto in scadenza oggi. La nuova norma dà più tempo ai Comuni ritardatari per approvare il prospetto ministeriale con le aliquote per l'annualità 2025: il termine originario è scaduto lo scorso 28 febbraio, ma viene spostato al 15 settembre, salvando anche gli enti che hanno votato da marzo in avanti.

Il rinvio non ha impatto sull'acconto Imu del 16 giugno, perché il versamento è riferito alla situazione dell'immobile nel primo semestre, ma va calcolato applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi dell'anno precedente. I proprietari d'immobili, perciò, devono cercare le delibere sul sito ufficiale delle Finanze – l'unico che ha valore legale – selezionando come «Anno delibera» il 2024. Nulla vieta, comunque, di dare un'occhiata alle decisioni eventualmente già pubblicate per il 2025: nella (remota) ipotesi in cui le aliquote siano state ridotte, le si può già usare per l'acconto. Nuove delibere comunali vengono pubblicate ogni giorno sul sito delle Finanze: venerdì scorso ce n'erano 7.171, di cui 140 approvate oltre la data del 28 febbraio.

L'adozione del prospetto ministeriale quest'anno è un passaggio chiave: se il Comune non lo invia al Mef entro il prossimo 14 ottobre, per il 2025 si applicheranno le ali-

quote base dell'Imu, quasi sempre molto più basse di quelle fissate dalle amministrazioni. Fino al 2024, invece, l'assenza di delibera comportava la conferma delle aliquote dell'anno precedente.

Il prospetto ministeriale nasce da una lunga gestazione. Se ne parla da anni e ha l'obiettivo di standardizzare le decisioni locali sull'Imu, rendendole più leggibili ed evitando di frammentare troppo la disciplina. I rischi in questa operazione, però, non mancano (si veda l'articolo a fianco).

In pratica, i Comuni devono diversificare le aliquote Imu entro i binari definiti dal ministero con il Dm 7 luglio 2023. Le fattispecie possibili sono sei: abitazione principale di lusso non esente (categorie catastali A/1, A/8 e A/9), fabbricati rurali strumentali, fabbricati produttivi del gruppo D, altri fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili. Per ognuna di queste il Comune ha margini di manovra più o meno ampi, regolati dall'allegato A al decreto, già modificato dal Dm del 6 settembre 2024. Nel caso delle abitazioni di lusso e dei fabbricati rurali, il Comune può solo stabilire l'aliquota. In altri casi le possibilità sono tantissime. La fattispecie degli «altri fabbricati», ad esempio, ha 90 variabili interne (come la categoria catastale o il tipo di contratto di locazione), ciascuna delle quali può presentarsi nella forma «on/off» oppure con voci specifiche, per centinaia di combinazioni.

Il risultato è una tabella – per l'ap-

punto, il prospetto – dove ogni casistica è accompagnata dalle specifiche che il Comune ha scelto tra quelle contenute nell'allegato A. La lettura non è immediata perché le variabili sono elencate per punti, ma ogni punto può significare «e» oppure «o» a seconda dei casi. Ad esempio, ci sono prospetti che – testualmente – per la categoria catastale C concedono un'aliquota agevolata in caso di:

- C/1 Negozi e botteghe;
- C/3 Laboratori per arti e mestieri;
- Fabbricati a disposizione o utilizzati: utilizzati direttamente dal soggetto passivo.

Cosa vuol dire? Che lo sconto spetta per un locale in categoria C/1 oppure C/3, a patto che – in un caso e nell'altro – sia usato dal soggetto passivo. Il rischio di equivoci, soprattutto all'inizio, sarà elevato. Anche perché non saranno più pubblicate sul sito delle Finanze le delibere comunali integrali.

È ragionevole aspettarsi che molti Comuni riusciranno a riproporre con il prospetto le stesse aliquote degli anni scorsi. Aliquote che sono spesso



allineate al livello massimo (si veda Il Sole 24 Ore del 19 maggio scorso). Motivo per cui a decidere il peso effettivo del prelievo sarà soprattutto l'entità della rendita catastale, anche nell'acconto in scadenza oggi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il calcolo deve guardare ai primi sei mesi

La casa appena comprata. Il nuovo affitto. Il cambio di residenza. Come regolarsi in questi casi? Un dubbio ricorrente, quando si tratta dell'acconto Imu, riguarda il criterio di calcolo da seguire se le

condizioni di possesso o di utilizzo dell'immobile sono cambiate nei primi sei mesi dell'anno. Prendiamo una casa acquistata il 10 maggio: nel primo semestre risulta posseduta per due mesi e

questa è la base di calcolo per l'imposta. Sbaglia chi proietta la condizione su tutto l'anno e la divide per due, considerando cioè otto mesi (il periodo maggio-dicembre) e pagando un acconto riferito a quattro mesi.

IL NUMERO

154

I prospetti già corretti

Sono gli schemi con le aliquote Imu per il 2025 decise dal Comune, pubblicati sul sito delle Finanze e annotati come «Errata corrige». Si tratta cioè dei prospetti per i quali è stato necessario rettificare alcuni dei dati inizialmente trasmessi dagli enti locali al ministero.