



FOCUS FISCALE

A cura del Dott. Andrea Gippone - Commercialista

i Webinar

by Directio

WEBINAR > FOCUS FISCALE

A cura dell'ODCEC di Torino

10/05/2024

IL SALDO DELL'IMU 2024

Scadenza e modalità di calcolo

Il versamento del saldo dell'Imu dovuta per l'anno 2024 deve avvenire entro il prossimo 16 dicembre.

Il versamento dell'acconto è avvenuto sulla base delle aliquote dell'anno precedente, mentre il saldo deve avvenire applicando le aliquote dell'anno corrente (purché pubblicate entro il 28 ottobre 2024).

Il calcolo dell'acconto dovuto è stato determinato sulla base del 50% di quanto versato nell'anno precedente, mentre il saldo viene determinato:

- calcolando l'importo dovuto per l'intero anno, sulla base delle aliquote dell'anno corrente;
- sottraendo da tale importo quanto versato in acconto.

Era possibile effettuare un unico versamento entro il 16 giugno, ma a condizione di aver applicato da subito delle aliquote deliberate per l'anno in corso.

IL SALDO DELL'IMU 2024

Destinazione del versamento

L'Imu versata viene integralmente destinata a favore del Comune, per tutti gli immobili comunque accatastati, con la sola eccezione di quelli di categoria catastale D.

Per tali fabbricati, viene applicata l'aliquota d'imposta dello 0,86%, del quale lo 0,76% viene destinato all'Erario, mentre e lo 0,10% al Comune, il quale può comunque incrementare la propria quota fino a raggiungere l'1,06% complessivo.

L'Imu si applica a favore di tutti i Comuni d'Italia, con la sola eccezione di :

- quelli ubicati nella Provincia di Bolzano, sostituita dall'imposta municipale immobiliare (Imi);
- quelli ubicati nella Provincia di Trento, sostituita dall'imposta municipale immobiliare semplice (Imis);
- quelli ubicati nella Regione Friuli-Venezia Giulia, sostituita dall'imposta locale immobiliare autonoma (Ilia).

IL SALDO DELL'IMU 2024

Aliquote di versamento

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,86%.

Tuttavia i Comuni hanno la facoltà di variare tale aliquota apportando sia delle modifiche in aumento che in diminuzione.

Il limite massimo a cui può essere incrementata è sino all'1,06%, mentre può essere ridotta sino all'azzeramento. Solo nel caso dei fabbricati di categoria D, per i quali la destinazione del versamento è in parte a favore dell'erario, l'aliquota minima è pari allo 0,76%, coincidente appunto con la quota statale.

Vi è tuttavia la possibilità di incrementare ulteriormente l'aliquota massima, di un altro 0,08%, e quindi fino all'aliquota dell'1,14%, ma solo per quei Comuni che in passato avevano già deliberato un analogo incremento ai fini Tasi.

IL SALDO DELL'IMU 2024

Modalità di versamento

Il versamento può essere effettuato sia tramite bollettino, sia attraverso il modello F24 (quindi anche compensabile con eventuali crediti), con l'utilizzo degli specifici codici tributo di seguito riportati.

Codice tributo	Immobile
3912	Abitazioni principali e pertinenze
3914	Terreni
3916	Aree fabbricabili
3918	Altri fabbricati
3925	Fabbricati in cat. D (quota allo Stato)
3930	Fabbricati in cat. D (quota al Comune)

IL SALDO DELL'IMU 2024

Soggetti passivi

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, quali:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- l'utilizzatore di un contratto di leasing;
- il coniuge assegnatario della casa coniugale.

IL SALDO DELL'IMU 2024

Immobili soggetti al versamento

L'Imu è dovuta per tutti gli immobili presenti sul territorio italiano, con la sola esclusione dell'abitazione principale, purché effettivamente destinata a tale scopo e a condizione che l'immobile non sia accatastato in categoria catastale A/1, A/8 e A/9, nonché delle relative pertinenze, ma non oltre ad una per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

Per abitazione principale si intende l'unico fabbricato nel quale il contribuente ha stabilito sia la propria residenza che la dimora principale.

Sono ricompresi:

- i fabbricati rurali;
- le aree fabbricabili;
- i terreni agricoli.

IL SALDO DELL'IMU 2024

Determinazione della base imponibile

La determinazione della base imponibile avviene rivalutando del 5% la rendita catastale attribuita al fabbricato, e moltiplicando tale valore per il coefficiente corrispondente alla categoria catastale secondo la presente tabella:

Categoria catastale	Coefficiente moltiplicatore
A (ad eccezione di A/10), C/2, C/6, C/7	160
B, C/3, C/4, C/5	140
A/10 e D/5	80
D (ad eccezione di D/5)	65
C/1	55

Al risultato che si ottiene si applica l'aliquota deliberata dal Comune.

IL SALDO DELL'IMU 2024

Casi particolari

Per quanto riguarda i fabbricati rurali, qualora siano strumentali (come ad esempio le stalle, i depositi attrezzi, etc.), gli stessi sono soggetti all'Imu ma con una aliquota ridotta (normalmente dello 0,1%, ma che il Comune può anche deliberare di azzerare).

Godono della riduzione del 50% della base imponibile:

- gli immobili considerati inagibili e inabitabili (con apposito provvedimento);
- gli immobili vincolati perché considerati di interesse artistico;
- gli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il primo grado, previa apposita registrazione contrattuale (ad eccezione di quelli in categoria catastale A/1, A/8 o A/9 e relative pertinenze).

Si applica la riduzione del 75% della base imponibile alle abitazioni concesse in locazione a canone concordato.

IL SALDO DELL'IMU 2024

Aree edificabili

Nel caso delle aree fabbricabili, la loro base imponibile è determinata sulla base del valore venale in comune commercio.

In tali circostanze, è necessario contattare direttamente il Comune, che solitamente individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi.

Nel caso particolare in cui l'area sia gestita direttamente (ossia coltivata) dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, l'area stessa viene considerata come non edificabile e pertanto esentata da Imu come se si trattasse di un terreno agricolo.

Anche nel caso di utilizzazione edificatoria, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal suo valore venale.

IL SALDO DELL'IMU 2024

Terreni agricoli

In relazione ai terreni agricoli, è previsto che sono esenti dal versamento dell'Imu, i terreni:

- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato Adella L. 448/2001 (Tremi, Pantelleria, Pelagie, Egadi, Eolie, Susicane, del nord Sardegna, Partenopee, Ponziane, Toscane e del Mare Ligure);
- a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- ricadenti in aree montane o di collina, individuati nell'elenco allegato alla circolare Mef n. 9/1993;
- posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'articolo 1, D.Lgs. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole. L'esonero si estende ai terreni posseduti dai familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, appartenenti al medesimo nucleo familiare, che risultano, quali coltivatori diretti, iscritti nella gestione assistenziale e previdenziale agricola e che partecipano attivamente all'esercizio dell'impresa agricola.

IL SALDO DELL'IMU 2024

Terreni agricoli

Proprio in riferimento a tale casistica, il legislatore, con l'articolo 78-bis, D.L. 104/2020, ha riconosciuto, con norma interpretativa autentica, che l'esenzione compete per i seguenti soggetti:

- I soci di società di persone esercenti attività agricola, in possesso della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale;
- I familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, appartenenti al medesimo nucleo familiare e iscritti nella gestione previdenziale e assistenziale agricola come coltivatori diretti;
- I pensionati coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali che continuano a svolgere l'attività agricola e mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola.

Con la risoluzione n. 4/DF/2023, il Mef ha chiarito che il contratto di rete e il contratto di compartecipazione agraria concretizzano forme di conduzione associata dei terreni agricoli che, per la loro stessa natura, comportano una gestione condivisa dei terreni e che legittimerebbe l'esenzione Imu.

LE DETRAZIONI PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E GLI ALTRI BONUS IN EDILIZIA

Novità dal 2025

Con il 31 dicembre 2024 cesseranno le agevolazioni per gli interventi di recupero edilizio, per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici e per gli interventi di adeguamento antisismico con le aliquote di detrazione potenziate, rimaste in vigore nell'ultimo decennio.

A partire dal prossimo anno rimarranno esclusivamente le seguenti agevolazioni in campo edilizio:

- il cosiddetto “bonus casa” di cui all'articolo 16-bis, Tuir, con una detrazione del 36% in dieci anni (compreso il cosiddetto “sismabonus”, e il “sismabonus acquisti”);
- Il cosiddetto “bonus barriere architettoniche 75%” di cui all'articolo 119-ter, D.L. 34/2020, fino a fine anno 2025;
- Il cosiddetto “superbonus”, di cui all'articolo 119, D.L. 34/2020, ma con aliquota ridotta al 65% e solo per coloro che lo hanno prenotato entro lo scorso 15 ottobre;
- Bonus mobili, solo ancora per il 2025, sempre al 50% e con limite di spesa a 5,000 euro.

LE DETRAZIONI PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E GLI ALTRI BONUS IN EDILIZIA

Bonus casa

Gli interventi relativi alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione straordinaria (meglio noto come “bonus casa”) subirà le seguenti variazioni:

- sino al 31 dicembre 2024 continua a valere il 50%, con un tetto massimo di spesa di 96,000 euro e recuperabile in dieci quote annuali di pari importo;
- dal 1° gennaio 2025, solo per gli interventi effettuati sulle prime case (intendendosi per esse quelle possedute a titolo di proprietà o di altro diritto reale, in cui si ha collocata la propria residenza anagrafica) continua a valere il 50%, con medesimo tetto massimo e periodo di recupero fiscale, ma solo sino al 31 dicembre, mentre dal 2026 passerà al 36%;
- dal 1° gennaio 2025, per gli interventi effettuati su tutti gli altri immobili, la detrazione varrà il 36%, con medesimo tetto massimo e periodo di recupero fiscale, ma solo sino al 31 dicembre, mentre dal 2026 potrebbe scendere al 30%.

LE DETRAZIONI PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E GLI ALTRI BONUS IN EDILIZIA

Ecobonus

Gli interventi di riqualificazione energetica, sugli involucri, sui serramenti, pannelli solari, schermature solari, e gli impianti di climatizzazione invernale, etc. (meglio noti come “ecobonus”) subiranno le seguenti variazioni:

- sino al 31 dicembre 2024 continuano a valere il 50% o il 65% (in base alla tipologia di intervento), con tetti massimi di spesa differenziate e recuperabili in dieci quote annuali di pari importo;
- dal 1° gennaio 2025, solo per gli interventi effettuati sulle prime case (intendendosi per esse quelle possedute a titolo di proprietà o di altro diritto reale, in cui si ha collocata la propria residenza anagrafica) continua a valere il 50%, con tetto di spesa di 96.000 euro e recupero fiscale in dieci anni, ma solo sino al 31 dicembre, mentre dal 2026 passerà al 36%;
- dal 1° gennaio 2025, per gli interventi effettuati su tutti gli altri immobili, la detrazione varrà il 36%, con tetto di spesa di 96.000 euro e recupero fiscale in dieci anni, ma solo sino al 31 dicembre, mentre dal 2026 potrebbe scendere al 30%.

LE DETRAZIONI PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E GLI ALTRI BONUS IN EDILIZIA

Sismabonus

Gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (meglio noti come “sismabonus”, e compreso il “sismabonus acquisti”) subiranno le seguenti variazioni:

- sino al 31 dicembre 2024 continua a valere la detrazione con le aliquote variabili del 70% o 80% (per il “sismabonus acquisti” il 75% o l’85%), con un tetto massimo di spesa di 96.000 euro e recuperabili in dieci quote annuali di pari importo;
- dal 1° gennaio 2025, solo per gli interventi effettuati sulle prime case (intendendosi per esse quelle possedute a titolo di proprietà o di altro diritto reale, in cui si ha collocata la propria residenza anagrafica) continua a valere il 50%, con tetto di spesa di 96.000 euro e recupero fiscale in dieci anni, ma solo sino al 31 dicembre, mentre dal 2026 passerà al 36%;
- dal 1° gennaio 2025, per gli interventi effettuati su tutti gli altri immobili, la detrazione varrà il 36%, con tetto di spesa di 96.000 euro e recupero fiscale in dieci anni, ma solo sino al 31 dicembre, mentre dal 2026 potrebbe scendere al 30%.

LE DETRAZIONI PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E GLI ALTRI BONUS IN EDILIZIA

Bonus barriere architettoniche

Gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, come le spese sostenute per l'installazione di ascensori e montacarichi, per elevatori esterni all'abitazione, o per la sostituzione di gradini con rampe, subiranno le seguenti variazioni:

- sino al 31 dicembre 2024 continua a valere la detrazione del 75%, con un tetto massimo di spesa di 96.000 euro e recuperabile in dieci quote annuali di pari importo;
- dal 1° gennaio 2025, ma solo sino al 31 dicembre, continuerà a valere alle medesime condizioni attuali, e per tutti gli immobili, mentre dal 2026 cesserà definitivamente.

LE DETRAZIONI PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E GLI ALTRI BONUS IN EDILIZIA

Superbonus

Gli interventi rientranti nella casistica del superbonus, subiranno le seguenti variazioni:

- sino al 31 dicembre 2024 continua a valere la detrazione del 70%, per il completamento delle opere già avviate, con recupero in dieci anni;
- dal 1° gennaio 2025, ma solo sino al 31 dicembre, l'aliquota scende al 65%, da ripartire sempre in dieci anni, e solo limitatamente alle seguenti ipotesi:
 - Per interventi realizzati da condomini, purché risulti adottata la delibera assembleare alla data del 15 ottobre 2024 e presentata la Cilas;
 - Per interventi effettuati da persone fisiche relativamente ad edifici da due a quattro unità immobiliari, purché risulti presentata la cilas entro il 15 ottobre 2024;
 - Per interventi effettuati da onlus, odv e aps, regolarmente iscritte negli appositi registri, purché risulti presentata la cilas entro il 15 ottobre 2024.

LE DETRAZIONI PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E GLI ALTRI BONUS IN EDILIZIA

Bonus mobili

La detrazione spettante per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, collegati ad un intervento edilizio, subirà le seguenti variazioni:

- sino al 31 dicembre 2024 continua a valere la detrazione del 50%, su un tetto massimo di spesa di 5.000 euro, con recupero in dieci anni;
- dal 1° gennaio 2025, ma solo sino al 31 dicembre, rimane valida la medesima agevolazione e alle medesime condizioni.

Bonus giardino

La detrazione spettante per gli interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili, sino al 31 dicembre 2024 continua a valere nella misura del 36%, su un tetto massimo di spesa di 5.000 euro, mentre verrà meno dal 1° gennaio 2025.

LE DETRAZIONI PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E GLI ALTRI BONUS IN EDILIZIA

Il taglio alle spese detraibili dal 2025

Il Ddl Bilancio 2025 introdurrà il tetto per le spese da poter portare in detrazione, con la sola eccezione delle spese mediche.

A partire dal prossimo anno verranno introdotti due nuovi plafond teorici, successivamente da modulare, applicabili ai contribuenti rientranti nelle seguenti fasce di reddito:

- nella fascia da 75.000 a 100.000 euro, il limite teorico massimo sarà di 14.000 euro;
- per i redditi superiori a 100.000 euro, il limite teorico massimo di spesa sarà di 8.000 euro.

Inoltre, viene previsto che per la definizione del limite effettivo, occorre applicare i seguenti coefficienti:

- 0,5% se non ci sono figli a carico;
- 0,70% con due figli a carico;
- 0,85% con due figli a carico;
- 1,00% con tre o più figli a carico (o se esiste almeno un figlio disabile).

LA TASSAZIONE DEL FRINGE BENEFIT AUTOVETTURA ASSEGNATA AL DIPENDENTE

La tassazione delle auto aziendali dal 2025

Il Ddl Bilancio 2025 rimodulerà la tassazione del fringe benefit per le auto aziendali, andando a favorire le auto elettriche e quelle ibridi plug-in, a discapito di quelle a motore termico, che subiranno invece un aumento della tassazione.

Le nuove disposizioni si applicheranno solo ai veicoli di nuova immatricolazione e concessi in uso promiscuo a partire dal 2025.

In particolare, la normativa farebbe riferimento ai suddetti veicoli, concessi in utilizzo promiscuo, con contratti stipulati a partire dal 1° gennaio 2025.

LA TASSAZIONE DEL FRINGE BENEFIT AUTOVETTURA ASSEGNATA AL DIPENDENTE

La tassazione attuale

L'attuale normativa fiscale prevede:

- per gli autoveicoli concessi in uso promiscuo al dipendente con contratti di assegnazione stipulati fino al 30 giugno 2020, il fringe benefit si quantifica in misura pari al 30% dell'importo corrispondente a una percorrenza convenzionale di 15.000 chilometri (a prescindere dalla effettiva percorrenza) calcolato sulla base del costo chilometrico di esercizio desumibile dalle tabelle nazionali dell'AcI, al netto delle somme eventualmente trattenute o corrisposte dal dipendente;
- per i veicoli immatricolati dal 1° luglio 2020 e assegnati in uso promiscuo con contratti dal 1° luglio 2020, la percentuale per la determinazione del fringe benefit è differenziata in relazione alle caratteristiche del mezzo.

LA TASSAZIONE DEL FRINGE BENEFIT AUTOVETTURA ASSEGNATA AL DIPENDENTE

La tassazione attuale

In particolare, la tassazione è legata all'emissione di CO2 secondo la seguente tabella:

Emissione di CO2 del veicolo	% di percorrenza privata	
	Anno 2020	Dal 2021
Fino a 60 g/Km	25%	25%
Da 61 a 160 g/Km	30%	30%
Da 161 a 190 g/Km	40%	50%
Oltre 190 g/Km	50%	60%

LA TASSAZIONE DEL FRINGE BENEFIT AUTOVETTURA ASSEGNATA AL DIPENDENTE

La nuova tassazione dal 2025

La nuova normativa prevede una semplificazione a livello procedurale, anche se di fatto penalizza notevolmente l'utilizzo dei veicoli con motore termico.

Viene infatti stabilito che per la tassazione delle autovetture, motocicli e ciclomotori concessi in uso promiscuo ai dipendenti, si assume il 50% dell'importo corrispondente ad una percorrenza convenzionale di 15.000 chilometri annui, calcolato sulla base delle tabelle Aci, al netto delle somme eventualmente trattenute al dipendente.

La percentuale scende però a:

- 10% per i veicoli a batteria a trazione esclusivamente elettrica;
- 20% per i veicoli elettrici ibridi plug-in.

Per tutti gli altri rimane fissa la percentuale del 50%.