

FAQ – Risposte a domande frequenti in ordine all’elaborazione e alla trasmissione al MEF da parte dei comuni del Prospetto delle aliquote IMU (Prospetto).

1. Si chiede di sapere qual è l’organo competente all’adozione della delibera approvativa del Prospetto delle aliquote IMU.

Occorre, preliminarmente, rammentare che in materia di IMU, in deroga a quanto previsto dall’art. 42, comma 2, lettera f), del D. Lgs. n. 267 del 2000 (TUEL), l’art. 1, commi da 748 a 754, della legge n. 160 del 2019, individua nel Consiglio comunale l’organo competente ad adottare la delibera di determinazione delle aliquote.

In virtù delle richiamate disposizioni, la delibera di approvazione del Prospetto, il quale, ai sensi dell’art. 1, comma 757, della legge n. 160 del 2019, forma parte integrante della delibera stessa e della quale, in fase di trasmissione, devono esserne riportati soltanto gli estremi, deve essere, pertanto, approvata dall’organo consiliare.

Si ricorda, infine, che la mera proposta di delibera di approvazione del Prospetto ha natura di mero atto endoprocedimentale in quanto non esprime la volontà definitiva dell’ente locale in ordine alla determinazione delle aliquote dei tributi di propria competenza e, quindi, non può costituire atto idoneo all’approvazione del Prospetto.

2. Si chiede se, per il primo anno di applicazione del Prospetto, vige l’obbligo di adottare il Prospetto stesso anche in caso di conferma delle aliquote vigenti nell’anno precedente.

Per il primo anno di adozione del Prospetto, anche nel caso in cui il comune intenda applicare, nella sostanza, le medesime aliquote vigenti nell’anno precedente dovrà, in ogni caso, predisporre il Prospetto tramite l’apposita applicazione informatica (disponibile a decorrere dal 31 ottobre 2024 nella sezione denominata “Gestione IMU” del Portale del federalismo fiscale), procedere ad approvare il Prospetto medesimo con espressa delibera da parte del Consiglio comunale e, successivamente, trasmettere, tramite la medesima applicazione informatica, il solo Prospetto.

3. Si chiede se, oltre al Prospetto, deve essere trasmessa anche la delibera approvativa del medesimo, eventualmente in quale sezione e quale deve essere il contenuto della stessa.

Occorre, preliminarmente, sottolineare che la delibera approvativa del Prospetto non deve essere trasmessa al MEF – come avvenuto, in virtù di quanto previsto dall’art. 13, commi 15 e 15-bis, del D.L. n. 201 del 2011, convertito dalla legge n. 214 del 2011, sino all’anno d’imposta 2024 per le delibere di approvazione delle aliquote dell’IMU, vale a dire tramite l’inserimento del testo della stessa nel Portale del federalismo fiscale – ma ne devono essere soltanto indicati gli estremi, nell’apposita schermata, in fase di trasmissione del solo Prospetto nell’applicazione informatica disponibile nel predetto Portale.

Conseguentemente, nel caso in cui il comune trasmetta comunque il testo della delibera approvativa del Prospetto, all’interno, ad esempio, della sezione relativa ai regolamenti dell’applicazione “Gestione IMU” oppure di altra sezione del medesimo Portale (non essendo più presente, a decorrere dall’anno 2025, l’apposita sezione per l’inserimento della delibera di approvazione delle aliquote IMU, sostituita da quella del Prospetto), il MEF procederà alla cancellazione della delibera stessa dall’applicazione.

In merito, infine, al contenuto della delibera in questione, si precisa che il comune, nell’ambito della sua autonomia regolamentare, può determinarne discrezionalmente il tenore, purché rechi l’approvazione del Prospetto, il quale, ai sensi dell’art. 1, comma 757, della legge n. 160 del 2019, forma parte integrante della medesima delibera.

4. Si chiede se è possibile inserire una specifica aliquota per fattispecie che non sono presenti nell’applicazione informatica tramite la quale elaborare il Prospetto.

In virtù di quanto espressamente previsto dall’art. 1, commi 756 e 757, della legge n. 160 del 2019, i comuni possono diversificare le aliquote dell’IMU di cui all’articolo 1, commi da 748 a 755 della medesima legge, esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate dal decreto del Vice Ministro dell’economia e delle finanze 7 luglio 2023, le cui condizioni, contenute nell’Allegato A, sono state modificate e integrate con successivo decreto 6 settembre 2024.

L’ente locale non può, pertanto, introdurre fattispecie diverse da quelle approvate con il citato decreto o prevedere differenziazioni delle aliquote all’interno di ciascuna delle fattispecie sulla base di condizioni non previste nell’Allegato A.

5. È stato chiesto quali sono le conseguenze della mancata approvazione del Prospetto nei termini e secondo le modalità stabilite dalla legge n. 160 del 2019.

In virtù di quanto espressamente stabilito dall'art. 1, comma 767, ultimo periodo, della legge n. 160 del 2019, per il primo anno di applicazione obbligatoria del Prospetto, in deroga all'art. 1, comma 169, della legge n. 296 del 2006 e al terzo periodo dello stesso comma 767, in mancanza di un Prospetto adottato secondo le modalità stabilite dal comma 757 del medesimo art. 1 e pubblicato nel termine previsto dal successivo comma 767, si applicano le aliquote di base di cui ai commi da 748 a 755 del citato art. 1 della legge n. 160 del 2019. Si precisa che le aliquote di base continuano ad applicarsi sino a quando il comune non approvi una prima delibera secondo le modalità sopra indicate.

Alla luce delle richiamate disposizioni, pertanto, il comune, per l'anno d'imposta 2025, al fine di non incorrere nell'applicazione delle aliquote di base, dovrà procedere ad adottare un'espressa delibera da parte dell'organo competente, non potendo operare – stante la deroga contenuta nel citato comma 767 della legge n. 160 del 2019 – il combinato disposto di cui all'art. 1, comma 169, della legge n. 296 del 2006 e dello stesso comma 767, terzo periodo, in forza del quale, in caso di mancata approvazione e pubblicazione nei termini di legge, trovano applicazione le aliquote vigenti nell'anno precedente.

Le aliquote di base si applicano anche alle fattispecie per le quali il comune abbia stabilito, nelle delibere degli anni precedenti, la c.d. maggiorazione sino allo 0,08 per cento (aliquota dell'IMU oltre la misura massima dello 0,6 per cento per le abitazioni c.d. di lusso e dell'1,06 per gli immobili diversi da queste ultime), nel rispetto dei requisiti fissati dall'art. 1, comma 755, della legge n. 160 del 2019.

Si rammenta, in ogni caso, che la predetta maggiorazione può essere adottata solo se, come previsto dallo stesso comma 755, il comune l'avesse applicata nell'anno 2015, confermata fino all'anno 2019 e, per l'anno 2020 (primo anno di applicazione della nuova disciplina dell'IMU recata dalla legge n. 160 del 2019), fosse stato approvato il medesimo aumento dell'imposta.

La stessa disposizione prevede, inoltre, che detti *"comuni negli anni successivi possono solo ridurre la maggiorazione di cui al presente comma, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento"*.

- 6. È stato chiesto se nel caso in cui l'Ente si trovi in stato di dissesto finanziario e non adotti il Prospetto si applichino comunque le aliquote di base.**

Nell'ipotesi in cui il comune abbia dichiarato il dissesto finanziario, si deve ritenere che la disposizione di cui all'art. 251, comma 1, del D. Lgs. n. 267 del 2000 (TUEL), nel porre l'obbligo di elevare le aliquote sino al limite massimo consentito, entro il termine di trenta giorni dalla data di esecutività della delibera di dichiarazione di dissesto, assuma carattere speciale e derogatorio rispetto all'art. 1, comma 767, ultimo periodo, della legge n. 160 del 2019. Tale disposizione, in particolare, prevede che, per il primo anno di applicazione obbligatoria del Prospetto, in deroga all'art. 1, comma 169, della legge n. 296 del 2006 e al terzo periodo dello stesso comma 767, in mancanza di un Prospetto elaborato e trasmesso, tramite l'apposita applicazione informatica, nei termini, si applicano le aliquote di base di cui ai commi da 748 a 755 del citato art. 1 della legge n. 160 del 2019.

- 7. È stato chiesto se è possibile inserire nel Prospetto un'aliquota agevolata per le unità immobiliari concesse in comodato ai parenti nelle ipotesi per le quali l'art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019 prevede l'abbattimento del 50 per cento della base imponibile.**

Il comune può stabilire una specificata aliquota agevolata, diversa da quella indicata nella fattispecie principale "*Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)*", per le unità immobiliari concesse in comodato ai parenti in line retta entro il primo grado nell'ipotesi prevista dall'art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019. Occorre, tuttavia, far presente che la specifica aliquota così stabilita dal comune, oppure quella attribuita agli "*Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)*", andrà applicata alla base imponibile ridotta del 50 per cento, come previsto dal citato comma 747, lett. c).

Tale precisazione, del resto, è presente nella schermata principale dell'applicazione relativa al Prospetto, nel riepilogo e nel file PDF recante il medesimo, nei quali compare la frase "*Per le fattispecie di cui all'art. 1, commi 747 e 760, della legge n. 160 del 2019, l'imposta è determinata applicando la riduzione di legge sull'aliquota stabilita dal comune per ciascuna fattispecie*".

- 8. Si chiede di sapere per quale motivo non è disponibile, nelle fattispecie personalizzate "*Fabbricati D*" e "*Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)*", selezionando come "*Tipo di contratto*" la condizione "*Locazione*", l'opzione "*Con contratto registrato*".**

Nell'ambito della condizione "Locazione", l'opzione "Con contratto registrato" non è presente, come previsto, invece, nel caso delle abitazioni concesse in comodato d'uso gratuito, in quanto l'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004, ha introdotto l'obbligo di registrazione del contratto ai fini della validità del medesimo. In particolare, tale norma dispone che "*I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati*".

Nella schermata principale dell'applicazione relativa al Prospetto, nel riepilogo e nel file PDF recante il medesimo, infatti, viene precisato che "*Per contratti di locazione di immobili devono intendersi esclusivamente quelli registrati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge*".

9. Si chiede di sapere per quale motivo nell'applicazione informatica recante il Prospetto non è presente la possibilità di inserire l'aliquota per i c.d. "beni merce".

Con riferimento ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (c.d. immobili merce), si evidenzia che gli stessi sono esenti dall'IMU a decorrere dal 1° gennaio 2022, ai sensi dell'art. 1, comma 751, della legge n. 160 del 2019, e per tale motivo nel Prospetto non figura detta fattispecie e non vi è, quindi, la possibilità di inserire l'aliquota.

10. Si chiede di sapere per quale motivo nell'applicazione informatica recante il Prospetto, tra le fattispecie principali, non figura quella relativa ai terreni agricoli.

L'art. 1, comma 758, lett. d), della legge n. 160 del 2019, stabilisce l'esenzione dall'IMU per tutti i terreni agricoli ubicati nei comuni compresi nell'elenco allegato alla Circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, con la conseguenza che l'applicazione informatica non consente a detti comuni di visualizzare, e, quindi, di inserire l'aliquota, per la fattispecie principale "*Terreni agricoli*".

I comuni, invece, che nel medesimo elenco sono contrassegnati con l'annotazione "*parzialmente delimitato*", e sintetizzata con la sigla "PD", per i quali l'esenzione opera limitatamente ad una parte del territorio comunale, nonché i restanti comuni non compresi nel medesimo elenco, hanno la possibilità di inserire l'aliquota in quanto i terreni agricoli in essi ubicati sono assoggettati all'IMU.

11. È stata chiesta la modalità di inserimento di esenzioni, detrazioni e agevolazioni previste dalla legge.

Le esenzioni, le riduzioni e le agevolazioni non devono essere inserite nel Prospetto nel caso in cui sono espressamente previste dalla legge in quanto le stesse sono applicate senza che il comune possa esercitare alcun margine di discrezionalità in merito. Nell'ambito della legge n. 160 del 2019, si richiamano, ad esempio, le esenzioni previste dall'art. 1, comma 759, la detrazione stabilita dall'art. 1, comma 749, pari a 200 euro dall'imposta dovuta per l'abitazione principale classificata nella categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze nonché le agevolazioni di cui all'art. 1, commi 747 e 760, che prevedono, rispettivamente, l'abbattimento del 50 per cento della base imponibile e la riduzione dell'imposta al 75 per cento.

Nella schermata principale dell'applicazione relativa al Prospetto, nel riepilogo e nel file PDF recante il medesimo, infatti, viene precisato che *"Devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le detrazioni e le agevolazioni previste dalla legge alle condizioni nella stessa stabilite"*.

Nella medesima schermata è presente, invece, la possibilità di indicare le esenzioni e le agevolazioni discrezionali, vale a dire quelle per le quali la legge prevede la facoltà dell'ente locale di introdurle o meno oppure di stabilire un'aliquota agevolata.

Si ricorda, infine, che, ai sensi dell'art. 1, comma 764, della legge n. 160 del 2019, in caso di discordanza tra il Prospetto e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta, prevale quanto stabilito nel Prospetto.

12. È stato chiesto se l'agevolazione per i pensionati AIRE, ai sensi dell'art. 1, comma 48, della legge n. 178 del 2020, deve essere inserita nel Prospetto e per quale motivo non è presente, invece, la fattispecie per le unità immobiliari possedute da soggetti non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE.

Al riguardo, si osserva che, a decorrere dall'anno 2021, l'IMU, ai sensi dell'art. 1, comma 48, della legge n. 178 del 2020, si applica nella misura della metà *"per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, 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"*.

Tale agevolazione non deve, quindi, essere inserita nel Prospetto in quanto la stessa si applica comunque essendo prevista dalla richiamata norma, senza che il comune possa esercitare alcuna facoltà in merito.

Con riferimento agli immobili posseduti da soggetti non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE, che non rientrano nell'ipotesi di agevolazione di cui al menzionato art. 1, comma 48, della legge n. 178 del 2020, si precisa che il comune non può attribuire una specifica aliquota a tale fattispecie in quanto i comuni possono diversificare le aliquote dell'IMU esclusivamente sulla base delle fattispecie individuate dal decreto del Vice Ministro dell'economia e delle finanze 7 luglio 2023, le cui condizioni, contenute nell'Allegato A, sono state modificate e integrate con successivo decreto 6 settembre 2024.

13. Si chiedono le modalità di versamento dell'acconto dell'IMU per l'anno 2025.

In virtù di quanto previsto dall'art. 1, comma 762, della legge n. 160 del 2019, il versamento della prima rata dell'IMU per l'anno d'imposta 2025 deve essere eseguito entro il 16 giugno 2025 ed è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Si evidenzia che in sede di conguaglio il contribuente dovrà pagare l'imposta sulla base delle aliquote risultanti dal Prospetto pubblicato nel sito internet www.finanze.gov.it.

Occorre, infine, precisare che, se al momento del versamento dell'acconto, risulta già pubblicato, sul predetto sito internet, il Prospetto con il quale il comune approva le aliquote dell'IMU per l'anno 2025, il contribuente può determinare l'imposta applicando le nuove aliquote pubblicate.