

2024

# **CALCOLO DELL'IMU 2024 SCADENZA 16 DICEMBRE**

**TUTTE LE INFORMAZIONI E GLI ESEMPI PER IL VERSAMENTO DEL  
SALDO**

## IMU 2024

L'IMU va versata entro il 16 dicembre.

In vista della scadenza della seconda rata a saldo, ricordiamo che tra le nuove agevolazioni IMU c'è quest'anno **l'esonero per immobili abusivamente occupati e per i quali sia stata presentata denuncia o avviata azione giudiziaria penale**, con indicazione nella Dichiarazione IMU entro il 30 giugno.

**Esenzione IMU dal 2024** anche per immobili degli enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive e culto, anche se concessi in comodato a un soggetto collegato, purché vi svolga le suddette attività. Tali immobili si intendono utilizzati quando sono strumentali alle destinazioni descritte, anche in assenza di esercizio, purché non si determini la cessazione definitiva della strumentalità.

### Aliquote e delibere per il saldo IMU

Il Decreto Proroghe ha rinviato al 2025 la riforma delle aliquote IMU differenziabili nei Comuni in base alla tipologia di immobile. Il pagamento della prima rata IMU è stato effettuato utilizzando le aliquote dell'anno passato, mentre è previsto il conguaglio a dicembre in sede di saldo con la seconda rata, pagata in base alle nuove delibere.

Dal 2025, invece, senza una delibera correttamente pubblicata entro i termini annuali si applicheranno le aliquote di base anche per il saldo IMU.

### Esenzioni IMU: regole e novità 2024

#### IMU prima casa per entrambi i coniugi

L'IMU sulla seconda casa gode di esenzione se tale immobile di famiglia risulta essere la **residenza anagrafica o la dimora abituale di uno dei due coniugi**. Questo, in seguito alla decisione della *Corte Costituzionale che, con sentenza n. 209 del 13 ottobre 2022*, ha **stabilito una nuova definizione di abitazione principale**.

L'Ordinanza 1828 del 22 gennaio 2023 della Cassazione ha pertanto stabilito il diritto all'agevolazione per entrambi i coniugi se si configurano i requisiti di legge per ciascuno di essi.

Ad esempio, la separazione di fatto (anche solo per motivi di lavoro), purché comprovata, dà diritto all'esenzione IMU per l'abitazione principale di ciascun coniuge, poiché in base alla nuova definizione si slega il concesso di "abitazione principale" da quello di residenza anagrafica.

## Fabbricati rurali

**Esenzione estesa anche ai fabbricati rurali concessi in comodato a un imprenditore agricolo.** Lo ha affermato la Corte di Giustizia tributaria, che ha riconosciuto la spettanza dell'agevolazione anche per questo tipo di immobili strumentali.

## Esenzione IMU per immobili D3

Esenzione per immobili che rientrano nella categoria catastale D3, quindi cinema, teatri, sale da concerto e discoteche. Il proprietario deve essere anche gestore dell'attività.

## Esenzione IMU per beni merce

Si tratta gli immobili realizzati da un'impresa di costruzione e destinati alla vendita, **per utilizzare l'esenzione non devono essere affittati.** La norma di riferimento è il *comma 751 della legge 160/2019* (è la Manovra 2020, che aveva previsto uno sconto IMU fino al 2021 e l'esenzione a partire dal 2023).

## Esenzione IMU per terreni agricoli

**Sono esenti se posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli Imprenditori Agricoli Professionali (Iap), oppure se si trovano nelle isole minori, in determinate aree montane o collinari, o se hanno immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.**

La Legge di istituzione della Nuova IMU - Legge di Stabilità 2020 (Legge 27 dicembre 2019, n. 160), all'Art. 1 Comma 758 riporta e riconferma le esenzioni per i terreni già presenti al 2019.

Comma 758.

Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'[allegato A](#) annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;

- c) a immutabile destinazione agrosilvo- pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
- ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

### **Sconti e agevolazioni IMU**

Anche per il 2024 è previsto uno sconto IMU per i **pensionati esteri titolari di pensione maturata in regime di convenzione con l'Italia**. Se hanno una casa di proprietà in Italia, non affittata e non in comodato d'uso, pagano il 37,5% dell'IMU dovuta. Significa che lo sconto IMU è del 62,5%, incrementato quindi rispetto allo scorso anno, quando era al 50%.

**Ricordiamo poi che pagano l'IMU al 50% gli immobili concessi in comodato d'uso ai parenti di primo grado (genitori e figli), che lo utilizzano come abitazione principale e risiedono nello stesso Comune.**

**Requisiti:** il comodante non deve avere più di un immobile (o al massimo due, comprendendo la prima casa), nello stesso Comune, l'immobile in comodato non può essere di lusso, il contratto deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

IMU ridotta del 25% per gli immobili dati in affitto a canone concordato. Infine, i coniugi con residenze diverse possono applicare l'esenzione prima casa a una sola delle due abitazioni, a scelta.

### **Esoneri: chi non paga l'IMU**

Oltre all'esenzione IMU prima casa (compresi i casi in cui i coniugi con residenza in comuni differenti accedono entrambi dell'agevolazione se costituiscono nuclei distinti) possono fruire di esenzioni IMU i **proprietari di immobili non prima casa che possono dimostrare l'inagibilità oppure che procedono con l'accatastamento come unità collabente.**

Per non pagare a vuoto l'imposta, si può anche procedere con la demolizione dell'immobile inabitabile o con la sua cessione.

**Infine, sono sempre esenti IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce) e i fabbricati rurali ad uso strumentale.**

## Come si calcola il valore IMU di un immobile

Per determinare l'importo da versare attraverso il modello F24 è necessario effettuare il calcolo dell'IMU 2024 corretto seguendo una serie di passaggi che coinvolgono i seguenti parametri:

- **valore della rendita catastale dell'immobile:** si tratta di un valore determinato dall'Agenzia delle Entrate che rappresenta un reddito teorico che potrebbe essere generato dall'immobile in base alle sue caratteristiche e destinazioni d'uso. È possibile ottenere questa informazione consultando la visura catastale dell'immobile per cui si desidera calcolare l'IMU o richiedendo i dati all'Agenzia delle Entrate;
- **coefficiente catastale:** viene stabilito dai comuni e può variare in base alla categoria catastale dell'immobile e delle decisioni delle amministrazioni locali. Per trovare il coefficiente catastale IMU ai fini del calcolo dell'imposta da versare è necessario consultare il sito web del proprio comune o, in alternativa, contattare gli uffici competenti.

Una volta ottenute queste informazioni, la formula per il calcolo dell'IMU 2024 è la seguente:

- Rendita catastale + 5% x coefficiente catastale. Ad esempio, se la rendita catastale dell'immobile è di 1.000 euro e il coefficiente catastale è dello 0,8, il calcolo dell'IMU sarà:  
 $1.000 + (1.000 \times 0,05) \times 0,8 = 1.040$  euro.
- Oltre al [calcolo IMU 2024](#) di base, così come evidenziato finora, è importante tenere presente che possono essere applicate aliquote specifiche stabilite dal Comune.

## Come si calcola l'IMU 2024 per la prima casa?

Individuare il valore IMU del proprio immobile è semplice se si è a conoscenza della rendita catastale ed il coefficiente catastale di riferimento.

Inoltre, è possibile effettuare il calcolo dell'IMU *online gratuitamente* e in totale autonomia. Quando si tratta di prima casa, tuttavia, è bene sapere che esiste un'[esenzione dall'IMU per tutte le case adibite ad abitazione principale](#).

Qualora, tuttavia, si tratti di immobili che rientrano nelle categorie catastali A1, A8 e A9, ovvero di strutture di lusso, l'IMU 2024 è dovuta e, dunque, sapere come si calcola l'IMU nella maniera corretta risulta essere fondamentale. Infatti, per gli immobili registrati al catasto in queste categorie, è necessario versare l'IMU con il modello F24 anche quando si tratta di abitazione principale (prima casa).

## Come si calcola l'IMU sulla seconda casa: formula e aliquote di riferimento

L'IMU sulla seconda casa si paga sempre, anche qualora il proprietario sia in possesso di un immobile inagibile o inutilizzabile. In particolare, l'aliquota IMU per le seconde case è del 7,6 per mille, ma ogni comune ha la possibilità di diminuirla al 3,8 per mille o aumentarla.

Come già affermato, il calcolo dell'IMU richiede la conoscenza della rendita catastale dell'immobile, del coefficiente catastale e l'applicazione di una formula specifica.

Inoltre, risulta fondamentale tenere conto dell'aliquota IMU 2024 di riferimento e delle detrazioni previste dal comune in cui l'immobile si trova.

È possibile effettuare il calcolo dell'IMU online in autonomia, grazie alla presenza del calcolatore che consente di tenere conto di tutte le variabili necessarie per capire qual è l'esatto importo da versare.

**Per usufruire del calcolatore si può accedere al seguente link:**

[Calcolo IMU|IMI|IMIS|ILIA 2024 e stampa Modello F24 - amministrazionicomunali.it - Ravvedimento operoso IMU - Modello F24 IMU compilabile e stampabile - Calcolo IMU con codici catastali diversi per immobili in Comuni diversi - IMU F24](#)

## Come calcolo dell'IMU in caso di immobile con più proprietari?

La conoscenza del calcolo dell'IMU per il 2024 in situazioni di immobile cointestato o comproprietà non solo consente di rispettare gli obblighi fiscali, ma anche di suddividere correttamente l'imposta tra i diversi proprietari, accedere ad eventuali agevolazioni e chiarire ogni dubbio riguardo alla detrazione IMU sulla prima casa.

*Dunque, come si calcola l'IMU 2024 in caso di comproprietà?*

Quando un immobile è di proprietà di più persone, come nella comproprietà, l'IMU per il 2024 viene calcolata seguendo la formula tradizionale (Rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente catastale) e successivamente suddivisa tra i proprietari secondo le quote di proprietà stabilite nell'atto di compravendita o nella dichiarazione di successione.

Questo principio si applica anche in situazioni in cui l'IMU è dovuta da più soggetti come proprietari di quote di usufrutto su uno stesso immobile.

**Esempio pratico per il calcolo dell'IMU 2024**

Per tradurre la teoria in fatti proviamo a mettere in pratica la procedura per il calcolo IMU con un caso specifico. Prendiamo ad esempio il caso di un proprietario di una seconda casa nel Comune di Roma appartenente alla categoria catastale A/3 e con rendita catastale di 500 euro.

Per il calcolo dell'IMU 2024, quindi, bisognerà procedere così:

- rivalutazione del 5% della rendita catastale  $> 500 + 5\% > 525,00$  euro;
- applicazione del coefficiente catastale  $> 525,00 \times 160 > 84.000$ ;
- applicazione aliquota IMU  $> 84.000 \times 10,6\% > 8.908,48$  euro.

**In sede di versamento della seconda rata IMU 2024, nel caso di immobili posseduti per l'intera annualità bisognerà pagare la metà del totale dovuto, salvo eventuale conguaglio da pagare con il saldo di dicembre in base alle nuove aliquote deliberate dal Comune.**

*In conclusione, come calcolare l'IMU 2024?*

Per calcolare l'IMU 2024 è necessario effettuare il seguente calcolo: Rendita Catastale + 5% x coefficiente catastale di riferimento.

### **Come si calcola l'IMU su un immobile di categoria D?**

Per quanto riguarda l'immobile di categoria D (immobile ad uso produttivo) l'aliquota di base è pari allo 0,86% e i comuni possono decidere se aumentarla fino all'1,06% o diminuirla fino al limite dello 0,76% (che è la quota spettante allo Stato)

### **Come si calcola Imu su una prima casa non si è residente?**

Se si è proprietari di una prima casa, acquistata cioè con le agevolazioni prima casa, ma per una qualsiasi ragione non si è più residente, il calcolo dell'IMU avverrà come nel caso di una seconda casa e si applicheranno, cioè, le aliquote decise dal Comune per gli immobili diversi dall'abitazione principale.

### **Come si calcola IMU su un terreno edificabile?**

Per calcolare l'IMU su un terreno edificabile la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, tenendo conto dei seguenti elementi:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;

- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

### **Come si calcola l'IMU su un terreno agricolo?**

L'Imu 2024 sui terreni agricoli si calcola partendo dal reddito dominicale rivalutandolo del 25% e applicando un coefficiente pari a 135. Sono inoltre previste particolari esenzioni per terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli e per terreni agricoli ubicati nei comuni compresi nella circolare del Ministero delle finanze del 14 giugno 1993, per quelli ubicati nei comuni delle isole minori e i terreni a destinazione collettiva indivisibile.