

➔ COME SI CALCOLA L'IMPOSTA DA PAGARE?

Per calcolare quanto si deve pagare è necessario applicare alla cosiddetta **"BASE IMPONIBILE"** l'aliquota relativa all'immobile e l'eventuale detrazione d'imposta, se spettante.

La base imponibile si ottiene con la seguente formula:

per i fabbricati

$$\text{Base imponibile} = (\text{Rendita Catastale} + 5\%) \times \text{Coefficiente di moltiplicazione}$$

I coefficienti di moltiplicazione ai fini IMU per i fabbricati sono i seguenti:

TIPO DI IMMOBILE (CATEGORIA CATASTALE)	COEFFICIENTE DI MOLTIPLICAZIONE
Categorie: A (escluso A/10) e C/2, C/6 e C/7	160
Categoria B e C/3, C/4 e C/5	140
Categoria A/10 e D/5	80
Categoria D (escluso D/5)	65
Categoria C/1	55

per i terreni

$$\text{Base imponibile} = (\text{Reddito Dominicale} + 25\%) \times 135^*$$

***oppure 75 per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola**

Il **calcolo dell'IMU annua** si effettua secondo questa formula:

$$\text{IMU annua} = \text{Base imponibile} \times \text{aliquota}\%$$

Applicando questa formula si determina l'IMU dovuta per tutto l'anno. Se si deve pagare solo per una parte dell'anno (perché, per esempio, è avvenuta una compravendita nel corso dell'anno medesimo) si deve ricordare di proporzionare l'imposta dovuta ai mesi di possesso. Si considera dovuto per intero il mese nel quale si è avuto un periodo di possesso dell'immobile di almeno 15 giorni consecutivi.

L'ABITAZIONE PRINCIPALE DI CATEGORIA A/1, A/8, A/9 E LE RELATIVE PERTINENZE

Va ricordato che l'IMU deve essere corrisposta per le abitazioni principali e relative pertinenze solo se l'abitazione appartiene alle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

A tal fine:

- per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il proprietario o il titolare di diritto reale **dimora abitualmente e risiede anagraficamente**. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.
- per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali **C/2 (cantine), C/6 (box, garages e posti auto) e C/7 (tettoie), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria**. Da notare che anche se iscritta in catasto congiuntamente all'abitazione principale, l'unità pertinenziale concorre al numero massimo previsto dalla legge per ciascuna delle categorie catastali suddette. Quindi se, per esempio, una cantina è accatastata unitamente all'unità abitativa, poiché la rendita ricomprende anche il valore della cantina e quest'ultima - se accatastata separatamente dall'abitazione - sarebbe classificata nella categoria C/2, non è possibile considerare pertinenza nessun'altra unità immobiliare di categoria C/2 ma, se possedute, solo una pertinenza classificata C/6 e una classificata C/7. Bisogna ricordare che la pertinenza, per essere qualificata tale, deve essere direttamente ed effettivamente utilizzata dal soggetto passivo (proprietario, usufruttuario o titolare di altro diritto reale) tenuto al pagamento dell'imposta per l'abitazione principale di residenza, con l'esclusione - quindi - delle pertinenze oggetto, a qualunque titolo, di detenzione da parte di terzi.

L'IMU per l'abitazione principale (cat. A/1, A/8 o A/9) e le pertinenze si calcola applicando la specifica aliquota e detraendo dall'imposta dovuta **euro 200,00**.

La detrazione deve essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale persiste la destinazione dell'immobile ad abitazione principale. Se si può usufruire della detrazione solo per una parte dell'anno (perché, per esempio, è stata acquisita la residenza nell'immobile nel corso dello stesso) va ricordato di applicarla solo per i mesi compiuti di utilizzo dell'immobile come abitazione principale.

La detrazione è prevista per l'immobile e non per ciascun proprietario: quindi se ci sono comproprietari che convivono anagraficamente, la detrazione deve essere suddivisa fra loro in parti uguali (e non secondo le quote di proprietà).

Pertanto, nel caso specifico dell'immobile di categoria A/1, A/8 o A/9 che è anche abitazione principale e per le sue eventuali pertinenze, la formula per il calcolo dell'IMU per tutto l'anno è questa:

$$\text{IMU annua per abitaz. princ.} = \text{Base imponibile} \times \text{aliquota\%} - \text{detrazione}$$

LA QUOTA DI IMU RISERVATA ALLO STATO

Esclusivamente per gli immobili appartenenti alla **categoria catastale D**, l'art. 1 comma 744 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 prevede che sia riservata allo Stato la quota di IMU calcolata applicando l'aliquota dello 0,76%. Ove il Comune di Firenze abbia deliberato per tali immobili l'aliquota del 1,06%, la differenza (0,3%) deve essere versata in favore del Comune. Per verificare quale sia la corretta aliquota da applicare al proprio immobile D, consultare la scheda "Aliquote IMU".

Per maggiori informazioni consultare anche la scheda "Quando e come pagare", dove sono riportati gli specifici codici tributo da utilizzare per il versamento mediante modello F24.