Esenzione IMU 2021:
tutti i casi in cui è prevista. e quelli in cui avere un'agevolazione

tratto da www.immobiliare.it del 26 aprile 2021

Come funzionano **le agevolazioni, le riduzioni e le esenzioni IMU per il 2021**? Facciamo il punto in questa guida sulle possibilità che esistono oggi di NON pagare questo tributo. Oppure di pagarlo in maniera ridotta.

I casi previsti dalla legge, infatti, non riguardano solamente l'abitazione principale, ma abbracciano anche altre situazioni. Vediamo quindi insieme quali sono.

Esenzione IMU 2021: in quali casi si applica

Ecco un **elenco** di tutti i casi in cui è prevista l'esenzione IMU 2021:

* abitazione principale (a eccezione di alcune categorie catastali);
* pertinenze delle cosiddette prime case (in numero limitato);
* alloggi sociali;
* alloggi di cooperative edilizie a proprietà indivisa;
* abitazioni per studenti universitari;
* immobili posseduti da Stato, Regioni, Provincie e Comuni;
* immobili per l'esercizio del culto;
* immobili appartenenti a enti senza scopo di lucro;
* terreni agricoli.

Le esenzioni IMU caso per caso

Vediamo ora più nel dettagli i casi appena citati, chiarendo meglio, quindi, quali immobili sono esenti dall'IMU. Come abbiamo avuto modo di vedere anche in questa guida, già da qualche anno il pagamento dell'IMU è stato **abolito per i proprietari dell'abitazione principale**, a meno che la casa in questione non sia classificata come immobile di lusso; oppure, più in generale, non sia accatastata nelle categorie **A1**, **A8** oppure **A9**.

Discorso molto simile per ciò che invece riguarda le **pertinenze delle cosiddette prime case**; ciascuna abitazione principale potrà contare **sull'esenzione dell'IMU per una unità** pertinenziale per ciascuna categoria catastale. Si tratta dei locali accatastati come C2 (magazzini, depositi, e cantine), C6 (posto auto, garage, autorimesse), C7 (tettoie sia chiuse sia aperte). Quindi, se per esempio l'abitazione principale è dotata di due box e di una cantina, solamente uno dei due box e la cantina godranno dell'esenzione l'IMU.

Anche gli **alloggi sociali** e quelli che appartengono alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa** sono esenti dal pagamento dell'IMU, sempre però che risultino adibite ad abitazione principale. Potranno godere del medesimo trattamento di esenzione anche le **abitazioni destinate a studenti universitari** (se appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa), come anche quelle assegnate al coniuge affidatario dei figli a seguito di separazione legale.

Per le loro caratteristiche, ci sono altre tipologie di immobili esenti dall'IMU, come quelli **posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province e dai Comuni**, ma anche quelli posseduti dalle **località montane** e dai consorzi tra questi enti, quelli degli enti del **servizio sanitario nazionale**, destinati esclusivamente ad impegni di carattere istituzionale.

Sono esenti dal pagamento dell'IMU i **fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto** e alcuni fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati nei cosiddetti patti Lateranensi. Inoltre, l'esenzione vale, in presenza di determinati requisiti, per gli **enti senza scopo di lucro** in relazione agli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica.

Ulteriori esenzioni sono previste, al verificarsi di precise condizioni, per i **terreni agricoli.**

In alcuni casi, a seguito di specifica delibera comunale, è possibile che siano presenti forme di riduzione e agevolazione dell'IMU particolari per **anziani o disabili ricoverati in strutture sanitarie**.

Legge di Bilancio 2021: chi non deve pagare l'IMU

La **Legge di Bilancio 2021**, alla luce delle difficoltà collegate all'emergenza sanitaria Covid-19, ha disposto che **NON è dovuto l'acconto IMU del 16 giugno 2021**:

* per gli immobili adibiti a **stabilimenti balneari**, lacuali, fluviali e termali;
* per gli **immobili accatastati come categoria D/2** (alberghi e pensioni) e relative pertinenze, **agriturismi**, **villaggi turistici**, **ostelli**, **b&b**, affittacamere, campeggi e appartamenti vacanze;
* per gli immobili rientranti nella **categoria catastale D** in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
* per gli immobili destinati a sale da ballo, **discoteche** e **night club**.

Agevolazioni IMU 2021

Come abbiamo accennato in apertura, oltre all'esenzione totale dell'IMU esistono alcuni casi in cui si può contare su delle agevolazioni nel pagamento e si divino in due principali categorie:

* immobili **inagibili** o **inabitati**;
* immobili di interesse **storico** e **artistico**.

Per ciò che per esempio riguarda gli **immobili inagibili o inabitati**, è prevista una **riduzione del 50%** del tributo per il periodo in cui non è stato possibile godere del fabbricato. Perché questo sia effettivo, la condizione di inagibilità deve essere necessariamente accertata da un perito del comune di riferimento oppure attraverso un'auto-dichiarazione da parte del proprietario.

Ricordiamo che in questo caso è sempre importante **verificare le delibere comunali** che potrebbero applicare riduzioni minori o maggiori, a seconda delle situazioni.

Anche gli **immobili di interesse storico e artistico** potranno godere dell'**agevolazione dell'IMU al 50%**, in quanto la legge cerca di supportare concretamente i proprietari di questa tipologia di fabbricati che devono già sostenere costose opere di ristrutturazione e manutenzione.

A partire dal 2021 è prevista una **riduzione dell'IMU del 50%** anche per i proprietari o usufruttuari di immobili in Italia, ma solo per una unità, **residenti all'estero** e **titolari di pensione estera** maturata in regime di convenzione internazionale con il nostro paese.

Agevolazione IMU per comodato

Anche in questo caso si tratta di **un'agevolazione, pari al 50%** della base imponibile per gli immobili (diversi da quelli di lusso) concessi in comodato d'uso a **parenti in linea retta entro il primo grado** (quindi tra figli e genitori) che li utilizzano come abitazione principale.

Per poter usufruire di questa specifica agevolazione il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato, il comodante deve possedere in Italia la sola abitazione concessa in comodato e deve **risiedere anagraficamente** nonché **dimorare abitualmente** nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale.