



Ai gentili clienti e Loro Sedi

Appuntamento al prossimo 16 giugno 2020 per il versamento della prima rata Imu

Gentile cliente, con la presente ricordiamo che l'art. 1, co. 738, della legge n. 160 del 2019 ha abolito, a decorrere dall'anno 2020, **l'imposta unica comunale (IUC)** di cui all'art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, **con contestuale eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI)**, di cui era una componente, **ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI)**. Al contempo il medesimo comma 738 ha **ri-disciplinato l'IMU sulla base dei commi da 739 a 783 dello stesso art. 1 della legge n. 160 del 2019**. Con la **circolare n. 1/DF del 18.3.2020** il Ministero dell'Economia e Finanze ha **fornito precisazioni sull'IMU in vigore dall'1.1.2020** (co. da 738 a 783 dell'art. 1 della L. 160/2019). Tra le altre cose, è stato chiarito che: i) la prima rata dell'IMU per l'anno 2020 è pari alla **metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019**. Se l'immobile è stato acquistato nel **corso dell'anno 2020**, il contribuente può, in alternativa, **non versare nulla** oppure **versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso** nel primo semestre tenendo conto dell'aliquota IMU per l'anno 2019; ii) **per i fabbricati strumentali**, nel 2019 esenti da IMU ma assoggettati a TASI, per il versamento della prima rata 2020 **si deve applicare l'aliquota base dello 0,1%**; iii) **la casa coniugale** assegnata ad un coniuge in sede di separazione legale **non può essere assimilata all'abitazione principale in assenza di figli**; iv) **le aree fabbricabili** di pertinenza del fabbricato **possono essere considerate pertinenze ai fini IMU** solo nel caso in cui le stesse risultino **accatastate unitariamente al fabbricato**, anche mediante "graffatura"; v) nel caso di **risoluzione dei contratti di leasing**, il soggetto passivo è **il locatario fino alla formale risoluzione del contratto** stesso **a prescindere dalla riconsegna del bene**. È bene precisare che il D.L. 34/2020 (c.d. Decreto rilancio) **non ha previsto alcun differimento del termine** per il versamento dell'IMU. Conseguentemente, **rimane confermata al 16 giugno 2020 la data entro cui deve essere versata la prima rata dell'IMU per l'anno 2020**. Il citato D.L. Rilancio ha **esentato**, però, **dal pagamento della prima rata dell'IMU per l'anno 2020** : i) **gli immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali**, nonché **gli immobili degli**

stabilimenti termali; ii) gli immobili della categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni), **gli immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù**, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei **residence e dei campeggi, a condizione** che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate. L'esenzione non riguarda l'immobile di proprietà di un soggetto (che deve versare l'IMU) che viene locato ad un altro soggetto per esercitare l'attività turistica.

Premessa

L'art. 1, co. 738, della legge n. 160 del 2019 ha abolito, a decorrere dall'anno 2020, **l'imposta unica comunale (IUC)** di cui all'art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, **con contestuale eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI)**, di cui era una componente, **ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI)**. Al contempo il medesimo comma 738 ha **ridisciplinato l'IMU sulla base dei commi da 739 a 783 dello stesso art. 1 della legge n. 160 del 2019**.

Osserva

Tale disegno si completa con la **previsione del comma 780 laddove sono state espressamente abrogate le norme relative all'IMU** presenti in specifiche disposizioni o comunque incompatibili con la disciplina dell'IMU prevista dalla legge n. 160 del 2019 nonché quelle relative all'IMU e alla TASI contenute nell'ambito della IUC di cui alla legge n. 147 del 2013.

Di conseguenza, a decorrere dal 1° gennaio 2020, essendo la TASI ormai non più in vigore, vengono meno anche le ripartizioni del tributo fissate al comma 681 della legge n. 147 del 2013 tra il titolare del diritto reale e l'occupante, mentre **l'IMU continua ad essere dovuta dal solo titolare del diritto reale**, secondo le regole ordinarie.

Osserva

Alla luce di quanto appena affermato **risulta che la disciplina dell'IMU**, contenuta nei commi da 739 a 783, **si pone in linea di continuità con il precedente regime** poiché ne costituisce una mera evoluzione normativa.

La disciplina della "nuova" IMU è stata recentemente **oggetto di talune precisazioni** con la circolare Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF, **ove sono stati chiariti**, tra gli altri **i seguenti aspetti**:

- **termini di versamento e determinazione della prima rata 2020;**
- **liquidazione dell'IMU;**

→ **assimilazioni all'abitazione principale ex lege**

Termini di versamento e determinazione della prima rata 2020

L'IMU dovuta per l'anno in corso **deve essere versata in due rate**¹:

- la **prima scadente il 16 giugno**, pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi dell'anno precedente;
- la **seconda scadente il 16 dicembre**, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno e a congruaglio sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote.

Osserva

Il contribuente, tuttavia, **può decidere di effettuare il versamento dell'imposta** dovuta in un'unica soluzione annuale, **entro la data del 16 giugno dell'anno di imposizione.**

Per l'anno 2020, la prima rata da corrispondere è pari alla **metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019**. Al riguardo la circ. 1/2020 ha precisato che:

- se l'immobile è stato **ceduto nel corso del 2019 non si realizza il presupposto impositivo** nell'anno 2020 per **cui non deve essere versato nulla** (ciò vale anche nel caso di un immobile che era tenuto a disposizione o era locato nell'anno 2019 e che dall'1.1.2020 viene destinato ad abitazione principale);
- se l'immobile è stato **acquistato nel corso dell'anno 2020**, il contribuente può, in alternativa, **non versare nulla** oppure **versare l'acconto sulla base dei mesi** di possesso nel primo semestre tenendo conto dell'aliquota IMU per l'anno 2019 (ciò vale anche se l'immobile era

¹ Seppur il termine non abbia subito alcuna sospensione normativa, in un comunicato del 21 maggio 2020, l'IFEL ha pubblicato uno schema di delibera che dispone la **proroga del termine di versamento della prima rata dell'IMU per l'anno 2020 che i Comuni hanno facoltà di prevedere**, limitatamente ai contribuenti che hanno registrato difficoltà economiche a causa della situazione emergenziale determinata dal COVID-19. **In alcuni casi, quindi, gli enti locali potrebbero differire il pagamento dell'acconto 2020 entro una data successiva al 16 giugno, senza l'applicazione di sanzioni e interessi.** Con la legge della **Provincia Autonoma di Trento** 23 marzo 2020 n. 2, infatti, è stato previsto che il versamento dell'IMIS dovuta per l'intero periodo d'imposta 2020 possa essere eseguito in un'unica soluzione entro il 16 dicembre 2020. Anche nella **Provincia Autonoma di Bolzano**, con l'ordinanza presidenziale contingibile e urgente n. 14 del 26 marzo 2020, il versamento dell'acconto dell'IMI 2020 è stato sospeso per "emergenza COVID-19" fino al 15 dicembre 2020 e il versamento dell'intera imposta 2020 può essere eseguito senza sanzioni e interessi in un'unica soluzione entro il 16 dicembre 2020. Il **Comune di Aosta**, da quanto si legge sul sito internet, ha differito al 16 dicembre 2020 l'adempimento, con l'eccezione di quello riguardante gli immobili iscritti in Catasto nella categoria "D". Come evidenziato dall'IFEL in un documento del 30 aprile 2020 nel quale sono forniti gli schemi di regolamento IMU e di delibera delle aliquote 2020, inoltre, l'emergenza epidemiologica da COVID-19 tuttora in corso potrebbe spingere molte amministrazioni a porsi il problema dell'opportunità di disporre agevolazioni a favore delle categorie economiche e dei soggetti più colpiti dal virus. Tali decisioni sono nella piena discrezionalità di ciascun ente locale, con i limiti generali di carattere equitativo e di ragionevolezza che devono caratterizzare tutti gli interventi agevolativi.

destinato ad abitazione principale nel 2019 e dall'1.1.2020 viene locato o tenuto a disposizione come "seconda casa");

- per i **fabbricati strumentali**, nel 2019 esenti da IMU ma assoggettati a TASI, per il versamento della prima rata 2020 **si deve applicare l'aliquota base dello 0,1%**.



Il D.L. rilancio ha esentato dal pagamento della prima rata dell'IMU per l'anno **2020**:

- gli **immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi**, lacuali e fluviali, nonché gli immobili degli stabilimenti termali;
- gli **immobili della categoria catastale D/2** (alberghi e pensioni), **gli immobili degli agriturismi**, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a **condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.**

Osserva

L'esenzione non riguarda l'immobile di proprietà di un soggetto (che deve versare l'IMU) **che viene locato ad un altro soggetto per esercitare l'attività turistica.**

Per i sopraelencati immobili, quindi, non deve essere versato nulla a titolo di IMU entro il 16.6.2020.

Liquidazione dell'IMU

L'imposta è dovuta (e deve essere liquidata), **per anni solari**, in proporzione:

- alla **quota di possesso**;
- ai **mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso** (co. 761 dell'art. 1 della L. 160/2019).

Osserva

Ai fini dell'IMU in vigore dall'1.1.2020, il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è **composto è computato per intero**. Ad esempio, il mese di febbraio 2020, composto da 29 giorni, è computato al soggetto che **possiede l'immobile per un numero di giorni pari o superiore a 15.**

Si computa in capo all'acquirente dell'immobile:

- il **giorno di trasferimento** del possesso;

→ **l'intero mese del trasferimento** se i giorni di possesso risultano uguali a quelli del cedente

Osserva

Conseguentemente, se un **immobile viene ceduto il 15.4.2020**, **l'intero mese di aprile** (composto da 30 giorni) **è a carico dell'acquirente**.

Assimilazioni all'abitazione principale ex lege

Le agevolazioni previste per l'abitazione principale **si possono estendere ad altre tipologie di immobili**: possono esistere **assimilazioni ex lege ed assimilazioni stabilite dai Comuni**, entrambe previste dal co. 741 dell'art. 1 della L. 160/2019.

Con **riguardo alle prime** (quelle ex lege), sono considerate **abitazioni principali**:

- le **unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie** a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, **anche in assenza di residenza anagrafica**;
- i **fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** come definiti dal DM 22.4.2008, adibiti ad abitazione principale;
- la **casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice.

Osserva

In caso di **separazione senza figli o con figli maggiorenni e autosufficienti**, la giurisprudenza ritiene che la casa coniugale non possa essere assegnata ad uno dei due coniugi a **titolo di contributo al mantenimento**, in sostituzione dell'assegno di mantenimento, non avendo l'assegnazione una funzione assistenziale (Cass. 22.3.2007 n. 6979. In tal senso, il Dipartimento delle Finanze nel corso della videoconferenza del 30.1.2020);

- **un solo immobile** (iscritto o iscrivibile nel Catasto come unica unità immobiliare e per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica), **posseduto e non concesso in locazione dal personale** in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal **personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco**, e, salvo quanto previsto dall'art. 28 co. 1 del DLgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia.

Dall'1.1.2020 **non è più assimilata all'abitazione principale l'unità immobiliare** posseduta dai **cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE**, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.

Ulteriori chiarimenti

La circ. n. 1/2020 ha precisato, inoltre, che:

- **le aree fabbricabili** di pertinenza del fabbricato **possono essere considerate pertinenze ai fini IMU** solo nel caso in cui le stesse risultino accatastate unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura": in questo caso, il **valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza** mentre, in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile e come tale è soggetta autonomamente a imposizione;
- nel caso di risoluzione dei contratti di locazione finanziaria, il **soggetto passivo è il locatario fino alla formale risoluzione del contratto** stesso a prescindere dalla riconsegna del bene;
- nei casi in cui il possesso dell'immobile **abbia avuto inizio o siano intervenute variazioni nel corso dell'anno 2019** che obbligano alla presentazione della dichiarazione IMU, **la stessa deve essere trasmessa entro il 31.12.2020.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti