

Il saldo IMU di dicembre

di [Gianfranco Costa](#)

Publicato il 9 Dicembre 2020

Il prossimo 16 dicembre scade il termine per il versamento della seconda rata, a titolo di saldo, dell'IMU. Ne ripercorriamo l'ambito oggettivo e soggettivo, le caratteristiche e le imponibilità, **nonché i casi di esonero legati all'emergenza sanitaria da Covid-19**.

Saldo IMU dicembre: premessa

Saldo IMU: la [legge 160/2019](#), ai commi da 738 a 783, ha sostanzialmente riscritto le norme relative all'IMU.

Ha abrogato la IUC ed ha riconosciuto autonomia statutaria al Friuli Venezia Giulia ed alle province autonome di Trento e di Bolzano, confermando per queste ultime, rispettivamente l'IMIS e l'IMI.

In linea generale, le regole applicative della vecchia e della nuova IMU si ricalcano, fatte salve alcune modifiche:

- l'IMU è dovuta per i fabbricati rurali strumentali;
- non è più prevista l'assimilazione per l'unità immobiliare posseduta da *"italiani non residenti"*, iscritti all'AIRE e già pensionati negli stati di residenza.
Costoro dovranno l'IMU;
- nel caso di immobili insistenti su più comuni, l'IMU sarà dovuta al comune sul cui territorio si trova la superficie maggiore del fabbricato;
- per le aree edificabili di pertinenza di un fabbricato è necessario che essa risulti accatastata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta *"graffatura"*.



Il prossimo 16 dicembre scade il termine per il versamento della seconda rata, a titolo di saldo, dell'imposta municipale unica (IMU).

Come ben sappiamo, l'IMU va versata per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso e, a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.

L'IMU (primo e secondo acconto) va versato in 2 rate di pari importo (50%): la prima è scaduta lo scorso 16 giugno mentre la seconda, come accennato, scadrà il 16 dicembre.

Tuttavia, tali rate possono risultare di importo differente a seguito della variazione della situazione dell'immobile ovvero del diverso trattamento previsto dal Comune per l'anno d'imposizione rispetto al periodo precedente.

Si rammenta, inoltre, che l'Imposta Municipale Unica può essere versata anche in unica soluzione, da corrispondersi entro il 16 giugno dell'anno in corso.

A livello normativo, il primo o unico acconto di giugno seguirà le aliquote e le detrazioni previste per l'anno precedente, mentre il secondo acconto seguirà le aliquote e le detrazioni previste per l'anno in corso dalle delibere comunali pubblicate sul sito del MEF entro il 28 ottobre dell'anno precedente.

Restano ferme le specifiche modalità di versamento previste per gli enti non commerciali che, ai sensi dell'articolo 1, comma 721, Legge Finanziaria 2014, versano in 3 rate:

- le prime due entro il 16 giugno e il 16 dicembre dell'anno d'imposizione, ciascuna pari al 50% dell'imposta prevista per l'anno precedente;
- la terza a conguaglio entro il 16 giugno dell'anno successivo, applicando quanto previsto per l'anno d'imposizione.

Sullo stesso argomento puoi approfondire nei seguenti articoli:

["Decreto Ristori-bis e IMU: cancellazione seconda rata 2020 più ampia"](#)

["Seconda rata IMU 2020 chi non la deve pagare"](#)

Il problema dell'eventuale conguaglio al 28/2/2021

In merito alla scadenza del 16/12/2020 occorre anche segnalare che l'art. 1 della Legge 159/2020 ha creato (ma guarda un po!) un pasticcio, permettendo ai Comuni di inviare al MEF le delibere di determinazione delle aliquote IMU da applicare, entro una data - il 31/12/2020 - successiva alla scadenza del termine per il versamento! Inoltre la scadenza per la pubblicazione delle delibere comunali sul sito del MEF (e quindi la possibilità per i contribuenti di consultare le aliquote) è stata prorogata al 31/1/2021, ben oltre quindi rispetto alla scadenza del saldo IMU.

Ciò comporta che i cittadini andranno a versare il 16/12/2020 senza sapere se l'importo è corretto!

Il Dipartimento delle Finanze ha confermato però che i contribuenti potranno versare l'eventuale conguaglio, o chiedere l'eventuale rimborso, entro il 28/2/2021. E' inoltre precisato che i Comuni ritardatari, quelli che dovranno usufruire della proroga loro concessa per la comunicazione dei dati al MEF, sono pochissimi quindi il problema del conguaglio dovrebbe essere molto contenuto.

Resta il fatto che ancora una volta i contribuenti sono messi in difficoltà; sarebbe stato più corretto che il ritardo dei Comuni non fosse ribaltato sui contribuenti, che dovranno ora perdere altro tempo per verificare quali Comuni necessitano del ricalcolo degli importi; sarebbe stato più corretto che per i Comuni in ritardo le aliquote IMU non potessero essere modificate.

IMU: ambito soggettivo e oggettivo

Il presupposto oggettivo dell'IMU è costituito dal possesso di un immobile ubicato in Italia a titolo di proprietà o altro diritto reale (ad esempio, uso, usufrutto e abitazione).

In presenza di tali diritti personali e reali di godimento, il presupposto soggettivo si configura nel proprietario o nel titolare del diritto reale di godimento sull'immobile.

Tuttavia, l'imposta è dovuta anche dai soggetti non residenti che possiedono un immobile in Italia, nonché dai proprietari di immobili concessi in locazione o comodato, mentre non è dovuta dai soggetti residenti in Italia ma con immobili all'estero.

Eccezion fatta per quanto riguarda gli immobili in leasing, per i quali l'articolo 9, D.lgs. 23/2011 dispone espressamente che il soggetto passivo IMU è il locatario, dalla data di stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso, a nulla rilevando la data di consegna dell'immobile.

Tale aspetto è stato pure confermato dalla Commissione Tributaria Regionale Lombardia che, con la sentenza n. 1194 del 20.03.2018, al fine di individuare il soggetto passivo IMU, ha dato rilevanza alla data di cessazione del contratto di leasing e non alla concreta detenzione materiale dell'immobile.

In merito agli immobili oggetto di locazione, ferma restando la soggettività passiva del proprietario (locatore), la Corte di Cassazione, con la [sentenza n. 6882 del 08.03.2019](#), ha ritenuto legittima la clausola sottoscritta dalle parti nel contratto di locazione in base alla quale il proprietario dell'immobile chiede all'inquilino il rimborso di quanto versato al comune a titolo di IMU.

Caratteristiche e imponibilità sulle abitazioni principali e relative pertinenze

A livello nazionale, il trattamento IMU dell'abitazione principale e delle relative pertinenze si basa sulle seguenti regole:

- per le abitazioni principali non di lusso e relative pertinenze (nel limite di una unità per ciascuna categoria catastale, anche se accatastate unitamente all'abitazione), vige l'esenzione IMU. Si ricorda che un'abitazione è considerata non di lusso se rientrante nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9;
- per le abitazioni principali di lusso (se di categoria catastale A/1, A/8 o A/9) e relative pertinenze (nella misura massima di una unità per ciascuna categoria catastale, anche se iscritte a catasto unitamente all'unità ad uso abitativo), all'aliquota prevista dal Comune è applicabile la detrazione di 200 Euro, eventualmente aumentata dal Comune stesso fino all'azzeramento dell'imposta dovuta.

In presenza di più pertinenze appartenenti alla medesima categoria catastale, il contribuente può scegliere quella alla quale applicare il regime di favore previsto per l'abitazione principale.

Si ricorda che ai fini IMU, per abitazione principale si intende l'immobile sul quale risultano sia la residenza anagrafica sia la dimora abituale del possessore e dei suoi familiari.

Nel caso in cui il nucleo familiare abbia dimora abituale e residenza anagrafica in immobili diversi, ne consegue che:

- se gli immobili sono ubicati nel medesimo Comune, l'esenzione IMU si applica soltanto ad un immobile;
- se gli immobili sono ubicati in Comuni diversi, l'esenzione IMU è applicabile a ciascun immobile in cui risulta la residenza anagrafica e la dimora abituale del proprietario e dei suoi familiari.

Nel caso in cui la famiglia risieda e dimori abitualmente in un'abitazione costituita da più unità immobiliari, l'esenzione IMU è riconosciuta soltanto per una unità immobiliare salvo la c.d. "fusione catastale" (p.e. una casa singola composta da due unità abitative, soggetta successivamente a fusione catastale per unire le due unità, rendendola così esente da IMU).

A tal proposito, anche l'Agenzia delle Entrate si è pronunciata con la Circolare n. 27/E del 13.06.2016 chiarendo che, qualora la fusione catastale non sia attuabile perché, per esempio, la titolarità dei due immobili è in capo a soggetti diversi, è possibile dare evidenza negli archivi catastali dell'unione di fatto ai fini fiscali delle diverse porzioni autonomamente censite.

Puoi approfondire all'articolo: ["Abitazione principale: per usufruire delle agevolazioni IMU l'accatastamento deve essere unitario"](#)

Caratteristiche e imponibilità sugli immobili assimilabili all'abitazione principale

Per gli immobili assimilabili all'[abitazione principale](#), la normativa italiana prevede dei trattamenti impositivi specifici a seconda sia delle caratteristiche oggettive degli stessi sia della tipologia di persone che vi possono abitare.

L'assimilazione di un immobile all'abitazione principale può essere riconosciuta ex lege ovvero dal Comune, sulla quale è possibile fruire dell'esenzione IMU (se non di lusso) oppure dell'aliquota ridotta e della detrazione prevista per l'abitazione principale, se di lusso.

L'assimilazione di un immobile all'abitazione principale per delibera del Comune va a comprendere tutte le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o usufrutto da anziani e disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, purché non locate.

Parallelamente, l'assimilazione ex lege va a definire un range più ampio di casistiche nelle quali si può applicare l'esenzione IMU oppure l'agevolazione impositiva nonché la detrazione prevista per le abitazioni principali, se non di lusso.

In tal senso si distinguono:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivise, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari; rientrano in tale categoria anche le unità di dette cooperative destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza della residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali;
- le case coniugali assegnate all'ex coniuge a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- gli immobili non locati e posseduti dal personale delle Forze armate di Polizia, Vigili del Fuoco e carriera prefettizia (non sono richieste la dimora e la residenza anagrafica).

Tutte le altre unità immobiliari vanno considerate abitazioni diverse da quella principale con l'applicazione dell'aliquota deliberata dal Comune per tali tipologie di fabbricati.

Si rammenta che il Comune non può stabilire ulteriori ipotesi di assimilazione all'abitazione principale ferma restando la possibilità di fissare un'aliquota agevolata per le unità immobiliari possedute da italiani all'estero non equiparabili all'abitazione principale.

Immobili concessi in comodato a parenti in linea retta

Per gli immobili concessi in comodato d'uso a familiari in linea retta di primo grado (genitori e figli), l'articolo 1, comma 10, Legge 208/2015 ha previsto la riduzione del 50% della base imponibile IMU con la conseguente eliminazione della possibilità, da parte del Comune, di assimilare detti immobili

all'abitazione principale.

Tuttavia, per usufruire dell'agevolazione prevista, si devono verificare le seguenti condizioni:

- l'immobile deve costituire l'abitazione principale del comodatario (sua dimora abituale e immobile nel quale risulta la residenza anagrafica);
- il comodante non deve possedere in Italia altri immobili abitativi, ad eccezione dell'abitazione principale;
- il comodante deve risiedere anagraficamente e possedere dimora abituale nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato. In altre parole, l'abitazione principale del comodante (di proprietà o meno) e l'immobile concesso in comodato devono essere situate nello stesso Comune;
- sia l'immobile concesso in comodato che l'abitazione principale del comodante devono rientrare nelle categorie catastali incluse tra A/2 e A/7 (immobili non di lusso ossia non accatastati A/1, A/8 o A/9);
- il contratto di comodato deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

In aggiunta alle predette condizioni, si ricorda che la riduzione del 50% della base imponibile IMU è applicabile anche agli immobili concessi in comodato al coniuge del comodatario nel solo caso di decesso di quest'ultimo e in presenza di figli minori (articolo 1, comma 1, lettera a), D.L. 34/2019).

In presenza di tali condizioni, il contribuente non è più tenuto ad attestare, attraverso la dichiarazione IMU, il possesso dei requisiti necessari per beneficiare della riduzione del 50% presa in esame.

Immobili locati a canone concordato

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 431/1998, ai sensi dell'articolo 13, comma 6-bis, [D.L. 201/2011](#), l'ammontare dell'IMU dovuta risultante dall'applicazione dell'aliquota fissata dal Comune è ridotto del 25% (va versato, quindi, il 75%).

Per beneficiare di tale agevolazione, almeno una delle Organizzazioni firmatarie degli Accordi Territoriali deve certificare la conformità del contratto stipulato tra le parti rispetto all'Accordo Territoriale di riferimento.

A tal fine, non rientrano nell'agevolazione prevista:

- i contratti stipulati prima dell'entrata in vigore del D.M. 62 del 15.03.2017, ovvero fino al 14.03.2017;
- i contratti stipulati dal 15.03.2017, qualora non risultino stipulati gli Accordi Territoriali con il recepimento delle nuove disposizioni del predetto Decreto.

Ruderi

I ruderi, ovvero le costruzioni che presentano danni tali da rendere permanentemente inabitabile o inagibile l'unità immobiliare e registrate al Catasto nella categoria "F2 – unità collabenti", non sono considerati fabbricati e quindi non sono soggetti ad IMU come tali.

A tal fine si ricorda che, sebbene l'imposta avrebbe potuto essere dovuta con riferimento all'area di sedime se risulta edificabile, la Corte di Cassazione, con la [sentenza n. 8620 del 28.03.2019](#), ha chiarito e sancito il non assoggettamento all'imposta del fabbricato collabente in forza dell'azzeramento della base imponibile (il fabbricato è privo di rendita), in quanto tale situazione *"non modifica lo status dell'area sulla quale l'immobile insiste, che pertanto continua ad essere un'area edificata e non un'area edificabile"*.

Immobili in multiproprietà

Per gli immobili in multiproprietà, sui quali ogni acquirente gode del diritto di abitazione esclusiva ma non contemporanea degli stessi, l'articolo 1, comma 728-bis, Legge n. 147/2013 dispone che il soggetto tenuto al versamento dell'IMU (ex articolo 69, comma 1, lett. a), D.lgs. 206/2005) è l'amministratore dell'immobile il quale può *"prelevare l'importo necessario [...] dalle disponibilità finanziarie comuni attribuendo le quote al singolo titolare dei diritti con addebito nel rendiconto annuale"*.

Impianti fotovoltaici

La [Circolare n. 36/E del 19.12.2013](#) emanata dall'Agenzia delle Entrate ha chiarito che gli impianti fotovoltaici sono da considerarsi beni immobili (fabbricati) da assoggettare ad IMU se per gli stessi si verifica l'obbligo di accatastamento, indipendentemente dalla categoria attribuita alle unità immobiliari di cui fanno parte.

Tali impianti costituiscono beni immobili quando:

- costituiscono una centrale di produzione di energia elettrica autonomamente censibile nella categoria D/1 oppure D/10;
- sono posizionati su pareti / tetti / aree pertinenziali di un fabbricato, con obbligo di menzione in Catasto al termine della loro installazione. In particolare si rammenta che detto obbligo è previsto nel caso in cui l'impianto fotovoltaico integrato ad un immobile incrementa di almeno il 15% il valore capitale (o la redditività ordinaria) dello stesso.

Terreni agricoli

Ai sensi dell'articolo 1, comma 13, Legge 208/2015, i terreni agricoli, ove per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile, ossia dell'attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura, di funghicoltura, di allevamento di animali e delle altre ad esse connesse, sono esenti IMU se:

- ricadenti in aree montane e di collina in base ai criteri individuati dalla C.M. n. 9 del 14.06.1993;
- posseduti e condotti da coltivatori diretti / IAP iscritti alla previdenza agricola, ovunque ubicati;
- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'Allegato A della Legge 448/2001;
- ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Inoltre, il MEF, nella nota 23.05.2016, protocollo n. 20535/2016, ha specificato che l'esenzione opera anche quando:

- il familiare coadiuvante del coltivatore diretto è proprietario o comproprietario dei terreni agricoli coltivati dall'impresa agricola "coltivatore diretto", di cui è titolare un altro componente del nucleo familiare;
- il familiare che, esercitando direttamente l'attività agricola, risulti iscritto come coltivatore diretto nel nucleo familiare del capo-azienda ai fini previdenziali;
- i coltivatori diretti/IAP, persone fisiche, iscritti nella previdenza agricola, abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o comodato il terreno di cui mantengono il possesso e che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente.

L'esenzione trova applicazione anche nel caso di terreno agricolo non coltivato (articolo 1, D.L. 4/2015).

Infine, va evidenziato che:

- l'articolo 1, comma 705, Legge 145/2018 ha disposto che *"i familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, appartenenti al medesimo nucleo familiare, che risultano iscritti nella gestione assistenziale e previdenziale agricola quali coltivatori diretti, beneficiano della disciplina fiscale propria dei titolari dell'impresa agricola al cui esercizio i predetti familiari partecipano attivamente"*;
- è considerato terreno agricolo anche l'area fabbricabile posseduta e condotta da un coltivatore diretto/IAP iscritto alla previdenza agricola. Tale qualifica è attribuibile all'intero terreno anche in presenza di più comproprietari dei quali uno solo coltivatore diretto/IAP;
- nella Circolare n. 4/DF del 14.7.2016, il MEF ha precisato che, con riferimento a terreni agricoli ubicati in Comuni oggetto di fusione, va fatto riferimento a quanto previsto per il Comune "originario" e quindi, per l'esenzione IMU rileva la "classificazione" (montano / parzialmente montano) risultante prima della fusione;
- nella Risoluzione n. 1/D del 28.2.2018, il MEF ha chiarito che le agevolazioni sopra elencate a favore di coltivatori diretti/IAP possono essere applicate anche da parte di un soggetto "già pensionato", se continuano ad essere soddisfatti i requisiti per poter essere considerato coltivatore diretto/IAP.

Base imponibile e aliquote

Come accennato in precedenza, per determinare l'ammontare dell'imposta dovuta, alla base imponibile IMU va applicata l'aliquota prevista dalla Legge, considerando eventuali detrazioni o riduzioni della base imponibile stessa o dell'imposta dovuta previste dal regolamento nazionale o comunale, rapportando l'imposta ai mesi e alla percentuale di possesso (computando per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni).

In particolare, l'articolo 13, comma 3, D.L. 201/2011 ha disposto che:

- per i fabbricati iscritti in Catasto, alla rendita catastale rivalutata va applicato lo specifico moltiplicatore (*"valore catastale"*);
- per i fabbricati classificabili nella categoria catastale "D", non iscritti in Catasto, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, è necessario moltiplicare il valore di bilancio per gli specifici coefficienti aggiornati annualmente da un apposito D.M. (*"valore contabile"*);
- e per i fabbricati non iscritti in Catasto, diversi dai precedenti, rileva la c.d. *"rendita proposta"*.

Tabella n. 1. Tipologia di fabbricati e base imponibile IMU

Tipologia fabbricato	Base imponibile IMU
Iscritto in Catasto	Valore catastale (rendita rivalutata x moltiplicatore)

Classificabile cat. D: <ul style="list-style-type: none"> • non iscritto a catasto • posseduto da un'impresa • distintamente contabilizzato 	Valore contabile (costo di bilancio x coefficiente ministeriale)
Non iscritto in catasto, diverso dai precedenti	Rendita "proposta"

Per i fabbricati, alla rendita catastale rivalutata del 5% va applicato, lo specifico moltiplicatore come segue:

- **Categorie:**
 - da A/1 a A/11, esclusa A/10 ed incluse C/2, C/6 e C/7: moltiplicatore pari a 160;
 - B, C/3, C/4 e C/5: moltiplicatore pari a 140;
 - A/10 e D/5: moltiplicatore 80;
 - C/1: moltiplicatore pari a 55;
 - D (esclusa D/5): moltiplicatore pari a 65.

Per i terreni agricoli, al reddito dominicale rivalutato del 25%, si applica:

- il moltiplicatore IMU pari a 135;
- il valore venale o commerciale al primo gennaio dell'anno d'imposizione, qualora i terreni siano edificabili.

Tabella n. 2. Moltiplicatori IMU

Tipologia fabbricato	Moltiplicatore IMU
----------------------	--------------------

<ul style="list-style-type: none">• da A/1 a A/11, escluso A/10• C/2, C/6, C/7	160
<ul style="list-style-type: none">• B, C/3, C/4, C/5	140
<ul style="list-style-type: none">• A/10, D/5	80
<ul style="list-style-type: none">• C/1	55
<ul style="list-style-type: none">• D	65

Le aliquote IMU di base, previste dal D.L. 201/2011, sono le seguenti:

- per i fabbricati di categoria A/1, A/8 e A/9 è pari al 0,5%;
- per i fabbricati rurali ad uso strumentale è pari al 0,1%;
- fino al 2021, per i fabbricati costruiti dall'impresa e destinati alla vendita è pari al 0,1%;
- per i terreni agricoli è pari al 0,76%;
- per gli immobili diversi dall'abitazione principale e da quelli appena descritti è pari al 0,86%;
- e per gli immobili di categoria D, l'aliquota è del 0,86% di cui lo 0,76% va a favore dello Stato.

I Comuni, nei limiti individuati dalla legge, possono deliberare aumenti o riduzioni delle aliquote sopra descritte.

Si ricorda che, considerata la potestà regolamentare dei Comuni sia in materia di aliquote che di riconoscimento di eventuali detrazioni e riduzioni, è indispensabile verificare quanto deliberato dal Comune e pubblicato sul sito internet del MEF.

Saldo IMU mese di dicembre: modalità di versamento

Il versamento della seconda rata IMU va effettuato entro il prossimo 16 dicembre attraverso il Modello F24 o l'apposito bollettino di c/c/p reso disponibile dal Comune, indicando gli importi arrotondati all'unità di Euro.

L'importo minimo da versare è pari a 12 Euro, considerato come ammontare dell'imposta complessivamente dovuta.

Va evidenziato, tuttavia, che ogni Comune ha la facoltà di deliberare diversamente, potendo pretendere, quindi, anche cifre minori a detto limite.

Il versamento va effettuato a favore del Comune in cui è ubicato l'immobile al quale l'IMU si riferisce, indicando il relativo codice catastale nella sezione "codice ente – codice comune".

Inoltre, con il Modello F24 è possibile effettuare il versamento dell'imposta dovuta per più immobili ubicati in comuni diversi ma quanto dovuto non può essere rateizzato.

Tabella n. 3. Codici tributo IMU

Tipologia immobile	Codice tributo
Abitazione principale e relative pertinenze	3912

Fabbricati rurali ad uso strumentala	3913
Terreni	3914
Aree fabbricabili	3916
Immobili categoria D: <ul style="list-style-type: none">• imposta destinata allo Stato• incremento destinato al Comune	3925 3930
Altri fabbricati	3918
Fabbricati "beni merce"	3939

Covid-19 ed esonero del saldo IMU

A seguito della pandemia da Covid-19 e del blocco o sospensione di alcune attività, il Legislatore ha previsto in alcuni casi la non debenza del saldo IMU per il 2020.

Nello specifico sono intervenuti il [Decreto Agosto](#) ed il [Decreto Ristori](#).

Vediamo nel dettaglio.

L'articolo 78 del DL 104/2020, conosciuto come Decreto Agosto ha individuato delle esenzioni dal versamento della seconda rata IMU, ma limitatamente ad alcune realtà economiche.

Per l'anno 2020, non è dovuta la seconda rata IMU relativa a immobili:

1. adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
2. di categoria D/2 e relative pertinenze, 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;
3. di categoria D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
4. o di categoria D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a **condizione che i relativi proprietari siano anche gestori** delle attività ivi esercitate. Ricordiamo che l'esenzione da IMU potrà essere estesa agli anni 2021 e 2022 qualora la UE conceda la richiesta autorizzazione;
5. destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a **condizione che i relativi proprietari siano anche gestori** delle attività ivi esercitate.

La norma, comunque richiede la verifica del rispetto dei limiti degli aiuti di stato de-minimis che è stata quantificata per il 2020 in 800.000 euro.

È intervenuto poi l'articolo 9 del DL 137/2020, il Decreto Ristori, che ha previsto la non debenza della seconda rata IMU 2020 degli immobili e pertinenze in cui sono esercitate le attività nei settori economici oggetto delle limitazioni di cui al DPCM 24.10.2020 stiamo parlando di:

- palestre, piscine, centri natatori, centri benessere, centri termali;
- sale giochi, sale scommesse, sale bingo e casinò;

- spettacoli aperti al pubblico in sale teatrali, sale da concerto, sale cinematografiche e in altri spazi anche all'aperto;
- sale da ballo e discoteche e locali assimilati, all'aperto o al chiuso;
- convegni, i congressi e gli altri eventi, ad eccezione di quelli che si svolgono con modalità a distanza;
- gli impianti nei comprensori sciistici.

Come detto per il Decreto Agosto, l'abolizione della seconda rata IMU opera a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Anche in questo caso si dovranno rispettare i limiti e le condizioni previste per gli aiuti di stato introdotti dalla Comunicazione della Commissione UE 19.3.2020 C(2020), 1863 final (800.000 euro).

Da ultimo è intervenuto l'articolo 5 del DL 149/2020, il quale ha esonerato dal pagamento della seconda rata IMU riferita agli immobili utilizzati nell'attività, purché i proprietari siano anche i gestori dell'attività, per i soggetti operanti nella «Zone Rosse» e con i codici Ateco indicati nell'Allegato 2 al Decreto Ristori/bis.

Si tratta delle seguenti attività:

- 72.20 Commercio al dettaglio di articoli di pelletteria e da viaggio
- 72.20 (inserita dal DL 154/2020) commercio al dettaglio di calzature e accessori
- 77.00 Commercio al dettaglio di orologi, articoli di gioielleria e argenteria
- 78.10 Commercio al dettaglio di mobili per ufficio
- 78.31 Commercio al dettaglio di oggetti d'arte (incluse le gallerie d'arte)
- 78.32 Commercio al dettaglio di oggetti d'artigianato
- 78.33 Commercio al dettaglio di arredi sacri ed articoli religiosi
- 78.35 Commercio al dettaglio di bomboniere
- 78.36 Commercio al dettaglio di chincaglieria e bigiotteria (inclusi gli oggetti ricordo e gli articoli di promozione pubblicitaria)
- 78.37 Commercio al dettaglio di articoli per le belle arti
- 78.50 Commercio al dettaglio di armi e munizioni, articoli militari
- 78.91 Commercio al dettaglio di filatelia, numismatica e articoli da collezionismo

- 78.92 Commercio al dettaglio di spaghi, cordami, tele e sacchi di juta e prodotti per l'imballaggio (esclusi quelli in carta e cartone)
- 78.94 Commercio al dettaglio di articoli per adulti (sexy shop)
- 78.99 Commercio al dettaglio di altri prodotti non alimentari nca
- 79.10 Commercio al dettaglio di libri di seconda mano
- 79.20 Commercio al dettaglio di mobili usati e oggetti di antiquariato
- 79.30 Commercio al dettaglio di indumenti e altri oggetti usati
- 79.40 Case d'asta al dettaglio (escluse aste via internet)
- 81.01 Commercio al dettaglio ambulante di prodotti ortofrutticoli
- 81.02 Commercio al dettaglio ambulante di prodotti ittici
- 81.03 Commercio al dettaglio ambulante di carne
- 81.09 Commercio al dettaglio ambulante di altri prodotti alimentari e bevande nca
- 82.01 Commercio al dettaglio ambulante di tessuti, articoli tessili per la casa, articoli di abbigliamento
- 82.02 Commercio al dettaglio ambulante di calzature e pelletterie
- 89.01 Commercio al dettaglio ambulante di fiori, piante, bulbi, semi e fertilizzanti
- 89.02 Commercio al dettaglio ambulante di macchine, attrezzature e prodotti per l'agricoltura; attrezzature per il giardinaggio
- 89.03 Commercio al dettaglio ambulante di profumi e cosmetici; saponi, detersivi ed altri detergenti per qualsiasi uso
- 89.04 Commercio al dettaglio ambulante di chincaglieria e bigiotteria
- 89.05 Commercio al dettaglio ambulante di arredamenti per giardino; mobili; tappeti e stuoie; articoli casalinghi; elettrodomestici; materiale elettrico
- 89.09 Commercio al dettaglio ambulante di altri prodotti nca
- 99.10 Commercio al dettaglio di prodotti vari, mediante l'intervento di un dimostratore o di un incaricato alla vendita (porta a porta)
- 02.02 Servizi degli istituti di bellezza
- 02.03 Servizi di manicure e pedicure
- 09.02 Attività di tatuaggio e piercing
- 09.03 Agenzie matrimoniali e d'incontro
- 09.04 Servizi di cura degli animali da compagnia (esclusi i servizi veterinari)
- 09.09 Altre attività di servizi per la persona nca

A cura di Gianfranco Costa

Mercoledì 9 dicembre 2020

L'intervento è tratto dalla circolare settimanale di Commercialista Telematico:

Abbonamento annuale Circolari Settimanali

per i clienti dello studio

Abbonandoti per un anno alle Circolari Settimanali, ogni settimana riceverai comodamente **nella tua casella di posta elettronica** una circolare con **tutte le novità dei 7 giorni** precedenti e gli **approfondimenti** di assoluta urgenza.



Le circolari settimanali sono in formato Word per essere **facilmente modificabili** con il tuo logo ed i tuoi dati e **girate ai clienti del tuo studio**.

[SCOPRI DI PIU' >](#)