

Decreto “Ristori-quater”: individuazione dei soggetti esenti dall’IMU

di [Federico Gavioli](#)

Pubblicato il 10 Dicembre 2020

La disposizione introdotta dal decreto “Ristori-quater” prevede che l’esenzione della prima e della seconda rata IMU riguarda i soggetti passivi dell’IMU e non i proprietari.
Per beneficiare dell’agevolazione tali soggetti devono essere gestori dell’attività esercitata negli immobili esentati.

L’esenzione dal pagamento dell’IMU 2020, disposta dai decreti-legge emergenziali per alcuni immobili produttivi, trova applicazione nei confronti di tutti i soggetti passivi IMU, a condizione che siano anche gestori delle attività economiche interessate dalle norme di esenzione e non solo, dunque, ai proprietari degli immobili interessati dall’esenzione; è il chiarimento contenuto nell’art. 8 del [decreto legge 157/2020](#), cd. decreto Ristori quater.



Vediamo, pertanto, di analizzare il contenuto di tale articolo con l’aiuto anche del [dossier studi dell’Ufficio Studi della Camera dei Deputati e del Senato del 2 dicembre](#), che accompagna l’iter di conversione in legge del citato decreto legge.

Sull’argomento abbiamo pubblicato anche:

[“Esenzione seconda rata IMU: il punto dopo il Decreto Ristori”](#)

[“Decreto ristori: ampliato credito imposta affitti, cancellata seconda rata IMU, proroga modello 770”](#)

Disciplina del tributo IMU: cenni

L'imposta municipale propria (IMU) è l'imposta dovuta per il possesso di fabbricati, escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, di aree fabbricabili e di terreni agricoli ed è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di leasing.

L'IMU è stata introdotta, a partire dall'anno 2012, sulla base dell'art. 13, del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla [legge 22 dicembre 2011, n. 214](#), in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

A decorrere dal 2014 e fino al 2019, poi, l'IMU è stata individuata dalla [legge 27 dicembre 2013, n. 147](#) (legge di stabilità per il 2014) quale imposta facente parte, insieme al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e alla tassa sui rifiuti (TARI), dell'imposta unica comunale (IUC).

La [legge 27 dicembre 2019, n. 160](#) (legge di bilancio per il 2020) ha successivamente abolito, a decorrere dall'anno 2020, la IUC e – tra i tributi che ne facevano parte – la TASI.

Sono, invece, rimasti in vigore gli altri due tributi che componevano la IUC, vale a dire la TARI e l'IMU, quest'ultima come ridisciplinata dalla stessa legge n. 160 del 2019.

IMU: i casi di esenzione

Le ipotesi di esenzione dall'IMU “*art. 1, comma 759, della legge n. 160 del 2019*” sono:

- immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601;

- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i), del comma 1, dell'art. 7 del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis, del D. L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

Sono, inoltre, esenti i terreni agricoli nei seguenti casi (art. 1, comma 758, della legge n. 160 del 2019):

- posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali ex art. 1, del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui al comma 3, dello stesso art. 1;
- ubicati nei comuni compresi nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9, del 14 giugno 1993;
- ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'all. A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Sono nuovamente assoggettati all'IMU, a decorrere dall'anno 2020, i fabbricati rurali ad uso strumentale e i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati merce) che erano stati, invece, esentati a decorrere dall'anno 2014.

I fabbricati merce, tuttavia, saranno esenti dall'IMU **a decorrere dal 1° gennaio 2022**.

I comuni, inoltre, nell'esercizio della propria autonomia regolamentare, hanno la facoltà di prevedere l'esenzione dall'IMU in favore delle seguenti fattispecie:

- immobili dati in comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali o statutari (art. 1, comma 777, lett. e), della legge n. 160 del 2019);
- esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre sei mesi (art. 1, comma 86, della legge n. 160 del 2019).

L'IMU si applica in tutti i comuni del territorio nazionale.

È fatta salva l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti della regione Friuli-Venezia Giulia e delle province autonome di Trento e di Bolzano; per queste ultime province continuano ad applicarsi, rispettivamente, l'Imposta immobiliare semplice (IMIS) e l'imposta municipale immobiliare (IMI) (art. 1, comma 739, della legge n. 160 del 2019).

I soggetti passivi esenti

L'articolo 8 del decreto Ristori quater specifica che l'esenzione dal pagamento dell'IMU 2020, disposta dai decreti-legge emergenziali per alcuni immobili produttivi, trova applicazione nei confronti di tutti i soggetti passivi IMU individuati ai sensi delle norme generali sull'imposta (ovvero dal comma 743, della legge di bilancio 2020) a condizione che siano **anche gestori delle attività economiche interessate dalle norme di esenzioni**.

Come anticipato si ricorda che i commi da 738 a 783, dell'art.1, della legge di Bilancio 2020 hanno riformato l'assetto dell'imposizione immobiliare locale, unificando le due vigenti forme di prelievo (l'Imposta comunale sugli immobili, IMU e il Tributo per i servizi indivisibili, TASI) e facendo confluire la relativa normativa in un unico testo.

La modifica interviene per chiarire l'applicazione soggettiva delle predette esenzioni.

Esse sono state disposte da un insieme di norme, succedutesi nel tempo, tutte accomunate dalla condizione secondo cui i proprietari delle strutture esenti fossero, altresì, i gestori delle attività esercitate.

Ai sensi del richiamato comma 743, soggetti passivi dell'imposta non sono soltanto i proprietari di immobili, ma più in generale i possessori, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi; nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.

Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

Di conseguenza, con le norme in esame viene chiarito che l'operatività delle esenzioni IMU disposte coi decreti emergenziali in favore di alcuni immobili produttivi **è esteso a tutti i soggetti passivi dell'imposta che siano altresì gestori delle attività economiche interessate dall'agevolazione e non solo, dunque, ai proprietari degli immobili stessi.**

La precisazione disposta dalle norme in esame riguarda le seguenti disposizioni:

Articolo 177 del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. decreto "Rilancio")

Ha previsto l'abolizione della prima rata dell'IMU per l'anno 2020 per alcune tipologie di immobili produttivi e, in particolare, la richiamata lettera b) del comma 1, che riguarda gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni con fine di lucro) e 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.

Articolo 78, comma 1, del decreto-legge n. 104 del 2020 ([decreto "Agosto"](#))

Ha esentato la seconda rata IMU 2020 per alcune tipologie di immobili.

In particolare, tra questi figurano:

- gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni con fine di lucro) 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; l'esenzione della seconda rata IMU per le pertinenze delle strutture ricettive (categoria D2) si applica anche alla prima rata, esentata per effetto dell'articolo 177, del [D.L. n. 34/2020](#) (comma 1, lettera b));
- immobili destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, rientranti nella categoria catastale D/3, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate (comma 1, lettera d));
- immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate (comma 1, lettera e)).

Articolo 9, del decreto-legge n. 137 del 2020 (decreto "Ristori")

Abolisce il versamento della seconda rata dell'IMU 2020 per gli immobili e le relative pertinenze in cui si svolgono le attività imprenditoriali interessate dalla sospensione disposta col [D.P.C.M. 24 ottobre 2020](#) in ragione dell'aggravarsi dell'emergenza sanitaria.

Si tratta, in sostanza, dei settori della ricettività alberghiera, della ristorazione e della somministrazione di cibi e bevande, del turismo, dello sport e dello spettacolo, della cultura e dell'organizzazione di fiere e altri eventi, come dettagliatamente indicati dalla Tabella 1 allegata al provvedimento medesimo.

L'agevolazione spetta a condizione che il proprietario sia gestore delle attività esercitate negli immobili medesimi;

Articolo 5, del decreto-legge n. 149 del 2020 (decreto "Ristori bis")

Estende la cancellazione della seconda rata IMU per l'anno 2020 ad ulteriori categorie di immobili, sostanzialmente dove si svolgono attività di vendita al dettaglio e servizi alla persona, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività esercitate e si trovino nei comuni delle aree con scenario di massima gravità e livello di rischio alto, individuate con ordinanze del Ministro della salute.

Per ulteriori approfondimenti puoi leggere:

["Seconda rata IMU 2020 non dovuta se proprietario è anche gestore"](#)

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

A cura di Federico Gavioli

Giovedì 10 dicembre 2020