

Saldo IMU 2020: guida alla scadenza del 16 dicembre 2020

di [Celeste Vivenzi](#)

Pubblicato il 14 Dicembre 2020

Mercoledì 16 dicembre scade il termine di versamento del saldo IMU 2020. In questa guida riassumiamo le principali regole attualmente in vigore, le novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2020 nonché dai recenti Decreti per la fase emergenziale e i casi di esenzione legati all'emergenza sanitaria da Covid.

Saldo IMU 2020: premessa generale

Come noto il **16 dicembre 2020** scade, per la generalità dei contribuenti, il termine per versare il saldo IMU del 2020 (si rammenta che da quest'anno la Legge di bilancio 2020 ([Legge n.160-2019](#)) ha disposto l'accorpamento nell'IMU anche dell'imposta TASI).

Vedi anche: ["Il saldo IMU di dicembre"](#)



Nota

Il versamento della rata a saldo dell'IMU 2020 avviene sulla base delle aliquote e dei regolamenti pubblicati sul sito del MEF alla data del 28 ottobre 2020 (art. 1 comma 762 della Legge n. 160/2019).

Tuttavia si ricorda che solo per l'anno 2020 è stato previsto che il termine del 14 ottobre 2020 entro cui i Comuni dovevano inserire il prospetto delle aliquote e dei regolamenti sul sito internet del Ministero è stato differito al 31 dicembre 2020 e pertanto la data del 28 ottobre 2020 entro cui i Comuni dovevano pubblicare le aliquote ed i regolamenti deliberati per l'IMU 2020 è stata differita al 31 gennaio 2021.

Occorre inoltre segnalare che il Legislatore ha riconosciuto la possibilità ad alcune categorie di contribuenti di evitare il versamento dell'imposta a causa della crisi da COVID- 19 (**salvo alcune eccezioni per poter usufruire dell'esenzione i relativi proprietari degli immobili devono coincidere con i gestori delle attività ivi esercitate**).

Nota

L'art. 8 del decreto Ristori quater ([Decreto Legge n. 157/2020](#)) ha definitivamente risolto i dubbi di versamenti per gli immobili in leasing stabilendo che sono soggetti passivi anche il locatario (utilizzatore) per gli immobili detenuti in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione) e il concessionario di aree demaniali in regime di concessione.

Dall'anno 2020, in sostituzione dell'abrogata maggiorazione TASI si rammenta che i Comuni possono aumentare l'aliquota massima dell'1,06 sino all'1,14% (**maggiorazione IMU che può arrivare sino allo 0,08%**).

Nota importante

La legge di conversione del [Decreto Legge n. 125/2020](#) ha previsto che qualora entro il 16 dicembre 2020 non risultino pubblicate le delibere comunali necessarie per il calcolo del saldo IMU 2020 si dovrà procedere al versamento utilizzando le aliquote dello scorso anno, con la possibilità, in caso di pagamenti inferiori al dovuto, di procedere al restante versamento entro il 28/02/2021.

Nel caso in cui l'importo versato per l'anno 2020 risulti superiore è possibile richiedere il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.

I soggetti che possono evitare il versamento IMU in scadenza al 16 dicembre 2020

I contribuenti che possono evitare di pagare il saldo IMU variano a seconda della norma di Legge dispositiva e nella sostanza sono i seguenti:

- **Decreto Rilancio (D.L. n. 34/2020)**: ha previsto l'esenzione dal pagamento della prima rata per i contribuenti titolari di stabilimenti balneari, agriturismi, ostelli ed altre attività similari.
-

Nota

Tale disposizione è stata ripresa dal Decreto Agosto e pertanto tali immobili sono praticamente esentati dal pagamento dell'imposta IMU per tutto il periodo d'imposta 2020 (vedi sotto).

- **decreto Agosto (D.L. n. 104/2020)**: ha confermato l'esenzione anche per la seconda rata e ha disposto inoltre l'esonero del versamento della seconda rata in scadenza a dicembre 2020 per le seguenti categorie di contribuenti come di seguito indicati:
-

Nota

Il decreto Agosto (art. 78 [D.L. n. 104/2020](#)) ha previsto l'esonero della seconda rata IMU per le seguenti tipologie di immobili:

- *immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;*
- *immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni con fine di lucro) e relative pertinenze;*
- *e immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi (il decreto Agosto ha inoltre disposto che l'esenzione per le pertinenze vale anche per la prima rata cosa che nel decreto rilancio non era contemplata).*

Sono inoltre esentati dal versamento della seconda rata in scadenza a dicembre 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.

Occorre sempre ribadire che per poter usufruire dell'esenzione i relativi proprietari degli immobili devono coincidere con i gestori delle attività ivi esercitate (con l'eccezione degli immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali e degli immobili degli stabilimenti termali).

Il decreto Agosto ha inoltre provveduto a sospendere il versamento dell'IMU in scadenza a dicembre per queste altre tipologie di immobili ovvero:

- *immobili rientranti nella categoria catastale D3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli;*
- *immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili (agli immobili di categoria D3 si applicherà l'esenzione anche nel 2021 e 2022 salvo apposita approvazione della commissione UE).*

Infine occorre ricordare che con l'art. 78-bis il decreto Agosto ha stabilito che ai fini IMU si considerano coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali anche i pensionati che, continuando a svolgere attività in agricoltura, hanno mantenuto l'iscrizione nella gestione previdenziale agricola (a questo proposito si rammenta che i terreni posseduti da CD e IAP non sono soggetti all'imposta).

- **Decreti Ristori (D.L. n. 137/2020) e Ristori bis (D.L. n. 149/2020):** ha introdotto l'esonero per il versamento della rata di dicembre alle categorie economiche, interessate dalle chiusure e limitazioni disposti con i D.P.C.M. emanati a seguito della seconda ondata autunnale dell'epidemia.
-

Nota

Con i decreti Ristori e Ristori bis il Legislatore ha ampliato le categorie interessate dall'esonero del versamento della seconda rata IMU ovvero:

- a. il Decreto Ristori (art. 9 del D.L. n. 137/2020) ha provveduto ad abolire il versamento della seconda rata l'IMU per gli immobili e le relative pertinenze in cui si svolgono le attività imprenditoriali interessate dalla sospensione disposta con il D.P.C.M. 24 ottobre 2020 (Allegato 1 al decreto) a prescindere dalla collocazione territoriale dell'attività nelle zone rossa, arancione o gialla (necessita sempre la condizione che prevede che il proprietario sia gestore delle attività esercitate negli immobili medesimi).*

- b. *il Decreto Ristori bis (art. 5 D.L. n. 149/2020) ha introdotto l'esenzione dal versamento della seconda rata IMU per le attività elencate nell'Allegato 2 al decreto (nel caso di specie l'agevolazione spetta solo se l'attività è situata in zona rossa).*
-

Le principali novità ad opera della Legge di Bilancio 2020 in materia di calcolo IMU

Le novità da tenere in considerazione per il corretto calcolo dell'imposta IMU relativa al 2020 sono le seguenti:

1. **abitazione principale:** non è 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. Inoltre i Comuni non possono disporre l'aumento dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.
 2. **concetto di pertinenza:** deve essere accatastata unitariamente al fabbricato o unità immobiliare urbana (**immobile principale**).
-

Nota

In catasto vi è un unico mappale e la pertinenza è graffiata all'immobile principale e ove l'area non sia accatastata assieme al fabbricato, secondo quanto disposto dalla nuova norma, non è più possibile beneficiare del regime fiscale IMU previsto per il bene principale.

1. **immobili merce:** se destinati a merce e non locati sono da tassare IMU nel 2020 e nel 2021 (**saranno invece esenti dal 2022**).
2. **immobili rurali strumentali:** sono soggetti ad IMU nel 2020.
3. **orti incolti:** sono soggetti ad IMU nel 2020.

4. **aree edificabili:** per determinare la base imponibile IMU delle aree edificabili rileva il valore venale al **1° gennaio 2020** e in presenza di un cambio di destinazione in corso d'anno da questo momento si paga l'imposta IMU sull'area edificabile.

5. **presentazione dichiarazione IMU:** la dichiarazione IMU deve essere obbligatoriamente presentata per beneficiare dell'esenzione prevista per gli "immobili merce" dal 01/01/2022 e per l'equiparazione all'abitazione principale dei fabbricati destinati ad alloggi sociali e dei fabbricati delle Forze armate, Forze di polizia, ecc. (**la scadenza è al 30 giugno dell'anno successivo**).

IMU: le principali regole generali in vigore

Come noto la **Legge n. 14-2013** in materia di IMU ha stabilito quanto segue:

- **abolizione definitiva dell'IMU per l'abitazione principale e le relative pertinenze (escluse categorie A/1, A/8 e A/9);** l'esenzione si applica nel limite di una pertinenza per ciascuna categoria catastale (**C2, C6, C7**) anche se accatastate unitamente all'abitazione (per le abitazioni **A1, A8 e A9** continua a trovare applicazione la **detrazione di euro 200** prevista per l'abitazione principale che potrà anche essere aumentata dai regolamenti Comunali).
-

Nota

Per abitazione principale si intende l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente (l'esenzione spetta anche se l'immobile è parzialmente locato (esempio locazione stanza a studente) sempre in presenza di dimora abituale e di residenza anagrafica del contribuente.

Se i componenti del nucleo familiare (ad esempio marito e moglie) stabiliscono la dimora abituale o residenza in immobili diversi situati nello stesso Comune l'esenzione IMU si applica per un solo immobile a scelta; se invece la dimora abituale o residenza è stabilita in immobili diversi situati in comuni diversi l'esenzione IMU si applica per entrambe le unità in cui risulta la residenza o dimora abituale del coniuge proprietario.

Inoltre, se la famiglia dimora abitualmente ovvero risiede in una abitazione composta da due unità accatastate in maniera distinta ma utilizzate unitariamente ai fini IMU è considerata abitazione principale una sola di tali unità abitative.

- **soggetti passivi d'imposta:** si specifica che i soggetti passivi dell'IMU sono, in via generale, il proprietario dell'immobile, il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie (non il "*nudo proprietario*"); sono inoltre soggetti passivi anche il locatario (**utilizzatore**) per gli immobili detenuti in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione) e il concessionario di aree demaniali in regime di concessione ovvero il genitore assegnatario dell'ex casa familiare disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, anche se non titolare, neppure pro quota, di diritti di proprietà.

Il concetto di assimilazione ad abitazione principale in materia di IMU

Nei casi in cui l'immobile venga assimilato all'abitazione principale vige l'esenzione in materia di IMU ovvero l'applicazione dell'aliquota ridotta e della relativa detrazione per le abitazioni di lusso (**A1, A8 e A9**).

I casi di assimilazione all'abitazione principale sono i seguenti:

1. **alloggi appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari. (la Legge di stabilità 2016 (**Legge n.208-2015**) ha disposto che fruiscono dell'esenzione anche le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa **destinate a studenti universitari soci assegnatari**, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica);
2. ai **fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** ex D.M. 22.4.2008;
3. alla **casa coniugale assegnata all'ex coniuge a seguito di provvedimento di separazione/annullamento o cessazione degli effetti civili del matrimonio**;

4. ad un unico immobile, iscritto o iscrivibile in Catasto come unica unità immobiliare, non concesso in locazione, posseduto dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare, dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile e del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco ovvero appartenente alla carriera prefettizia per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
5. con delibera Comunale può essere assimilata ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà/usufrutto da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari, purché non locata;
6. all'immobile concesso in comodato ad un familiare si applica solo la **riduzione del 50%** della base imponibile in presenza di contratto registrato, effettiva residenza del comodante e possesso di un solo immobile abitativo (nel caso di specie si rammenta che il Decreto Legge n.34-2019 ha eliminato l'obbligo di dichiarare al Comune con la Dichiarazione IMU il possesso dei requisiti per poter usufruire dell'agevolazione al 50 %)

Le deroghe al possesso in materia di IMU

In deroga al principio che collega il "possesso dell'immobile" all'obbligo di pagamento dell'IMU in alcuni casi vige il "criterio della detenzione" ovvero:

- **immobili in leasing:** per gli immobili concessi in leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore a decorrere dalla data della stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso.
- **coniuge separato assegnatario della casa coniugale:** l'assegnazione all'ex coniuge della casa disposta da un provvedimento giudiziale di separazione legale o divorzio è effettuata a titolo di **diritto di abitazione** (nel caso di specie il marito che possiede il 100 % della casa familiare che viene assegnata dal giudice alla moglie non deve pagare l'IMU in quanto il soggetto passivo dell'imposta è la moglie (**pur in assenza di un diritto reale di proprietà**)).
- **aree demaniali:** nel caso di concessione di aree demaniali il soggetto passivo è il concessionario (**ad esempio deve pagare l'IMU il conduttore di uno stabilimento balneare di proprietà del Comune**).

Casi particolari di esenzione in materia di IMU

Sono esenti dall' Imu i seguenti Immobili/ Terreni:

- a. gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b. i fabbricati destinati ad usi culturali (musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico);
- c. i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione; i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati nel Trattato lateranense e i Fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle Organizzazioni internazionali;
- d. i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (**immobili merce**), fintanto che permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati; l'art. 2 del DL 102/2013 prevede che per fruire dell'esenzione è necessario presentare la dichiarazione IMU;
- e. fabbricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi, ecc.), ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani, sulla base dell'elenco ISTAT.

Sono invece soggetti ad Imu i fabbricati rurali adibiti ad uso abitativo;

- f. i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- g. sono esenti da Imu anche gli immobili delle Cooperative edilizie che assegnano in proprietà gli alloggi ai propri soci (**risoluzione Mef n. 9-df-2015**);
- h. **fabbricati situati nelle zone ZFU**: per le piccole e micro imprese che esercitano l'attività nelle Zone Franche Urbane (ZFU) è prevista anche la possibilità di fruire dell'esenzione ovvero di

agevolazioni IMU/TASI per gli immobili ubicati nella ZFU, posseduti ed utilizzati per l'esercizio dell'attività economica;

- i. **fabbricati situati nelle zone colpite dal sisma:** è necessario fare riferimento agli specifici Provvedimenti per verificare i termini e le modalità di riconoscimento dell'esenzione IMU/TASI.

IMU dei terreni e delle aree edificabili

Sono soggette ad IMU le aree fabbricabili mentre in materia di Terreni occorre fare riferimento ai criteri indicati nella **Circolare Ministeriale n. 9-1993** che individua i Comuni montani o collinari in cui opera l'esenzione IMU (nel caso di specie l'esenzione è valida per tutti i terreni agricoli a prescindere dalla qualifica del possessore in presenza di Comune senza annotazione ovvero in caso di annotazione “*parzialmente delimitato*” occorre rivolgersi agli uffici Comunali competenti).

Da rammentare che i terreni agricoli (**anche non coltivati**) posseduti e condotti da **coltivatori diretti/IAP iscritti alla previdenza agricola** sono sempre esenti e che sono esenti da Imu anche i terreni agricoli condotti da coadiuvanti dei coltivatori diretti (**comprese le società agricole di cui all'art. 1 co. 3 del DLgs. 99/2004**).

Sono inoltre esenti da IMU i terreni agricoli (anche non coltivati) che sono ubicati nei **Comuni delle isole minori** (Tremi, Pantelleria, Pelagie, Egadi, Eolie, Susicane, del Nord Sardegna, Partenopee, Ponziane, Toscane e del Mar Ligure);

Nota

Gli orti coltivati o anche incolti adibiti ad attività diverse da quelle agricole sono assoggettati ad IMU con le modalità “ordinarie” previste per i terreni (opera l'esenzione IMU se ricadenti nei Comuni di cui sopra).

Enti non commerciali ed imposizione ai fini IMU

Gli immobili degli Enti non commerciali utilizzati ai soli fini “*non commerciali*” sono esenti da IMU ma in caso di “*attività mista*” (commerciale e non) l'Imu si applica alla parte di Immobile adibita ad attività commerciale (in proporzione all'utilizzazione).

L'Ente non commerciale per poter fruire dell'esenzione deve presentare apposita dichiarazione **IMU in via telematica entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio (**detta dichiarazione ha valore anche per gli anni successivi fatte salve eventuali variazioni**).

Si specifica che per assolvere l'obbligo di cui sopra (che riguarda anche le Parrocchie) **vanno dichiarate tutte le tipologie di immobili ovvero immobili esenti e immobili esenti e non esenti**.

Nota

I soggetti non profit devono versare l'Imu in tre rate, delle quali due, alle scadenze ordinarie (pari al 50% dell'imposta dovuta l'anno precedente) e la terza entro il 16 giugno dell'anno successivo a conguaglio (il saldo 2019 deve pertanto essere versato entro il 16 giugno 2020).

Fabbricati di categoria "D" e calcolo IMU

Per i fabbricati di categoria “D” iscritti in catasto la base imponibile IMU è determinata applicando alla rendita catastale Rivalutata del 5% il seguente moltiplicatore: **a) categoria D/5 moltiplicatore 80; b) altri immobili categoria D moltiplicatore 65.**

Nota

Per i fabbricati di categoria non iscritti in catasto si applicano invece le seguenti regole:

- a. fabbricati categoria D posseduti da un privato: occorre applicare il criterio della rendita proposta tramite Docfa (Base imponibile = rendita "proposta" rivalutata 5% x moltiplicatore 65);*

b. fabbricati categoria D posseduti da imprese: la base imponibile si calcola attraverso l'applicazione di appositi coefficienti di adeguamento ai costi di acquisto e costruzione dell'immobile risultanti dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero alla data di acquisizione.

Modalità di versamento IMU

Il versamento può essere effettuato tramite modello F24 ovvero tramite bollettino di conto corrente postale (**c/c postale 1008857615 IMU**) e per ultimo tramite la piattaforma di cui all'art. 5 del **Decreto Legislativo n. 82/2005** (codice dell'amministrazione digitale) e le altre modalità previste dallo stesso codice (PagoPA).

Tabella per il calcolo della base imponibile IMU

TIPOLOGIA IMMOBILE	BASE IMPONIBILE
A (escluso A10)	Rendita catastale rivalutata per 160
Abitazioni signorili cat. A/1, A/8 e A/9 (anche abitazione principale)	Rendita catastale rivalutata per 160
A 10 (uffici)	Rendita catastale rivalutata per 80

Seconde case, garage, magazzini (da a/1 a a/9, da C/2 a C/7)	Rendita catastale rivalutata per 160
Laboratori, palestre, stabilimenti balneari (cat. C/3,C/4,C/5)	Rendita catastale rivalutata per 140
negozi (cat. C/1)	Rendita catastale rivalutata per 55
Capannoni industriali, fabbriche, cinema, Ospedali (Cat. da D/1 a D/10 escluso D/5).	Rendita catastale rivalutata per 65
Istituto di credito, cambio e assicurazione con fine di lucro Cat. D/5	Rendita catastale rivalutata per 80
Terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o IAP	Moltiplicatore 75
Terreni diversi dai precedenti	Moltiplicatore 135
Fabbricati rurali strumentali e fabbricati rurali ad uso abitativo (non adibiti ad abitazione principale)	Rendita catastale rivalutata per 65

Tabella Codici Tributo F24 IMU

CODICE TRIBUTO	TIPOLOGIA IMMOBILE
3912	IMMOBILI A1, A8, A9E C2, C6, C7 QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3914	TERRENI QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3916	AREE FABBRICABILI QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3918	ALTRI FABBRICATI QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3925	IMMOBILI CATEGORIA D USO PRODUTTIVO – QUOTA A FAVORE DELLO STATO
3930	IMMOBILI CATEGORIA D USO PRODUTTIVO – QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3939	FABBRICATI BENE MERCI DELLE IMPRESE -QUOTA A FAVORE DEL COMUNE

Puoi approfondire ulteriormente nei seguenti articoli:

["Decreto "Ristori-quater": individuazione dei soggetti esenti dall'IMU"](#)

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

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

A cura di Celeste Vivenzi

Lunedì 14 dicembre 2020