

IMU 2021: novità ed enti non commerciali

di [Claudio Sabbatini](#)

Publicato il 4 Giugno 2021

La normativa IMU è stata ritoccata dalla legge di bilancio 2020. Per gli enti non commerciali (ENC) è prevista una significativa novità: la dichiarazione va presentata ogni anno, e non solo in presenza di acquisizioni, cessioni, e/o variazioni. Ricordiamo che la scadenza della dichiarazione è fissata per il 30 giugno.

Vi sono inoltre novità anche in tema di terreni agricoli e di immobili concessi in comodato.

La «nuova» Imu

Dal 1° gennaio 2020 l'Imu trova la sua disciplina nei commi da 738 a 783 dell'articolo 1, legge 160/2019: ben 46 commi - degli 884 complessivi - di cui si compone la [legge di bilancio 2020](#)^[1].

Il legislatore ha abolito la luc (imposta unica comunale) di cui all'articolo 1, comma 639, 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).



Inoltre, il comma 780 abroga espressamente le norme relative all'Imu presenti in specifiche disposizioni o comunque incompatibili con la disciplina dell'Imu prevista dalla legge 160/2019, nonché quelle relative all'Imu e alla Tasi contenute nell'ambito della luc di cui alla legge 147/2013.

Nonostante ciò, come correttamente osserva il ministero dell'Economia e delle finanze, di fatto, la «nuova» Imu, ricalca gran parte del precedente impianto normativo:

«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» (circolare 18 marzo 2020, n. 1/DF).

Dati i molti tratti in comune con la «Imu», come pure con l'Ici, molta della prassi emanata in passato e della giurisprudenza dovrebbe ancora fornire utili elementi di orientamento nell'applicazione della nuova disciplina.

Pertanto, l'asserita continuità è importante sotto il profilo interpretativo.

Caratteristiche della «nuova» Imu:

| | |
|-------------------------------|---|
| Presupposto impositivo | Come nel caso delle precedenti imposte (Ici inclusa), il presupposto impositivo resta il possesso di immobili, diversi dall'abitazione principale (concetto – inapplicabile in relazione agli immobili degli Enti non commerciali – che ora è definito nelle lettere b) e c) del comma 741 della legge 160/2019), situati in tutti i Comuni del territorio nazionale. |
| Soggetti passivi | Restano i medesimi identificati dalla precedente disciplina, ossia (comma 743 della legge 160/2019): <ul style="list-style-type: none">• il proprietario, se titolare del diritto di piena proprietà;• il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie (quindi il nudo proprietario non ha alcun obbligo);• il concessionario di aree demaniali;• il locatario di immobili concessi in locazione finanziaria (compresi quelli ancora da costruire o in corso di costruzione) a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto. |

Ambito oggettivo

Si distingue tra:

a. **terreni** (comma 741, legge 160/2019).

Le aree pertinentziali presentano una novità, in quanto si prevede che si considera "*parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza*", ma, aggiunge ora la norma, "*esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente*" (lettera. a).

Ai fini dell'imposta, dunque, l'area pertinentziale del fabbricato non è più quella definita dall'art. 817 c.c., secondo la destinazione impressa al bene dal proprietario, ma quella, dal contenuto decisamente più limitato, definita tale dalla normativa urbanistica^[2].

Nella nuova Imu, inoltre, anche per i **terreni agricoli** sono soggetti ad imposizione dal momento che "*per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualunque uso destinato, compreso quello non coltivato*" (lett. e); rientrano quindi tra i terreni agricoli soggetti a tassazione anche quelli incolti e i cosiddetti "orticelli".

Circa i **terreni edificabili**, vale la precedente disciplina, secondo cui sono tali quelli utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità (articolo 36, comma 2, DL 223/2006)^[3].

Analogamente a quanto previsto già in regime prima Ici e poi Imu, non vengono considerati fabbricabili i terreni dei coltivatori diretti, degli **imprenditori agricoli** professionali iscritti nella previdenza agricola che esplicano la propria attività a titolo principale e delle società agricole (articolo 1, comma 3, Dlgs 29 marzo 2004, n. 99) utilizzati (anche in comproprietà) per le attività agricole o di allevamento di animali (Rm 10 marzo 2020, n. 2/DF);

b. **fabbricati** (comma 746).

Come per il passato, per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o da iscriversi nel catasto edilizio urbano.

Quindi nessuna novità con riguardo alla disciplina delle nuove costruzioni, che sono considerate fabbricati a partire dalla data della loro ultimazione o, se antecedente, dalla data in cui sono utilizzate, e

per fabbricati oggetto di demolizione, di interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica che sono considerati area edificabile

Base imponibile

Non vi sono novità circa la determinazione della base imponibile, che varia in funzione del tipo di immobile.

Per i **fabbricati iscritti in catasto** con attribuzione di rendita si applicano i seguenti coefficienti alla rendita catastale (rivalutata del 5%), risultante in catasto all'inizio dell'anno (comma 745 della legge 160/2019):

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Le rendite eventualmente variate in corso d'anno a seguito di interventi edilizi effettuati sugli immobili producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Per i **fabbricati classificabili nelle categorie del gruppo D** posseduti da imprese, distintamente contabilizzati, non ancora iscritti in catasto, la cui base imponibile si ottiene moltiplicando i costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, al lordo delle quote di ammortamento, così come risultanti dalle scritture contabili e distinti per anno di formazione, per i coefficienti stabiliti annualmente con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze (comma 746).

Per i **terreni agricoli**, compresi quelli incolti, si applica il moltiplicatore di 135 al reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% (comma 746).

Inoltre per le **aree edificabili** la base imponibile è costituita dal valore
Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Venale in comune commercio, alternativamente (comma 746):
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Aliquote

Sono previste (commi da 748 a 756):

- un'aliquota base generale o residuale;
- un'aliquota base per le diverse tipologie di immobili (abitazioni principali, fabbricati rurali, fabbricati merce, terreni agricoli, fabbricati di categoria catastale D).

Le aliquote base possono essere ridotte fino all'azzeramento^[6], e, a determinate condizioni, possano essere aumentate o diversificate (la diversificazione potrà avvenire sulla base di fattispecie che dovranno essere individuate con un decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze).

Con riferimento agli immobili degli Enti non commerciali:

- l'aliquota base è fissata allo 0,86% e i Comuni possono aumentarla fino ad un massimo dell'1,06% o ridurla fino ad azzerarla;
- l'aliquota per i terreni agricoli è fissata allo 0,76% e può essere aumentata fino all'1,06% o ridotta fino all'azzeramento;
- aliquota per i fabbricati rurali strumentali è fissata allo 0,1% e i Comuni possono modificarla solo in diminuzione fino ad azzerarla;
- l'aliquota per gli immobili produttivi del gruppo D è fissata allo 0,86% e i Comuni possono aumentarla fino all'1,06% o ridurla fino allo 0,76%.

Inoltre, dall'anno 2020, in sostituzione della maggiorazione dell'abrogata Tasi, i Comuni possono aumentare l'aliquota base dalla misura massima dell'1,06% fino all'1,14%, ma solo se per l'anno 2015 era stata deliberata la maggiorazione Tasi e se era stata confermata fino al 2019.

A partire dal 2021 la maggiorazione IMU introdotta potrà essere modificata solo per ridurla.

I Comuni hanno l'obbligo di redigere la delibera di approvazione delle aliquote anche nel caso non intendano differenziare né modificare

rispetto a quanto stabilito dalla legge nazionale (comma 757).

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com

Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Tutte le aliquote (e i regolamenti) adottati avranno effetto solo se

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

[Scegli il tuo abbonamento](#)