

## IMU: le (rilevantissime) novità fiscali 2020

di **Maurizio Villani**

Pubblicato il 14 marzo 2020

La legge di bilancio 2020, nel riorganizzare la tassazione comunale sugli immobili, in un'ottica di razionalizzazione del sistema, ha ridefinito alcuni profili dell'Imu e disposto l'abrogazione della TASI (tassa sui servizi indivisibili).

Più specificamente, è stato disciplinato il suo accorpamento nell'IMU ed è stata, così, rivista in maniera incisiva la normativa del prelievo locale in oggetto.



Tra le novità risultanti dal riordino della disciplina, oltre all'accorpamento della TASI all'IMU, si segnalano le rilevanti modifiche apportate al regime di deducibilità dell'imposta assoluta sui fabbricati strumentali di imprese e professionisti.

Di fatto, la legge di bilancio 2020 ha disposto a regime, l'integrale deducibilità dell'Imu dal reddito d'impresa e da lavoro autonomo a decorrere dal periodo successivo a quello in corso al 31 dicembre 2021 (annualità 2022).

In via transitoria, è stato previsto, inoltre, un graduale incremento della deducibilità dell'Imu per gli anni dal 2019 al 2022 nelle seguenti misure: 50% per il periodo d'imposta 2019 e 60% per il periodo d'imposta 2020 e 2021.

Orbene, la norma di riferimento è l'art. 1, commi da 738 a 783, della **L.160/2019**, che di fatto, incide in maniera radicale e rivoluzionaria sull'essenza del tributo in esame.

Ciò posto, considerato che per larghi tratti la nuova Imu coincide con la precedente, di seguito si analizzano le principali modifiche intervenute con le legge di bilancio 2020.

### **Presupposto dell'imposta**

Preliminarmente, occorre rilevare che il legislatore con la recente novella fiscale, in tema di presupposto dell'imposta dell'Imu, non ha disposto alcuna modifica rispetto al passato.

Come disciplinato dall'art. 1, comma 740, della L.160/2019, "Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9."

In tema di aree edificabili, invece, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. a), per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale e, a decorrere dal 2020, si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente.

Pertanto, le cosiddette aree pertinenziali sono soggette al pagamento dell'Imu solo se non hanno la suddetta qualificazione ai fini urbanistici e se non sono accorpate catastalmente al fabbricato.

Per abitazione principale, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. b), continua a intendersi l'immobile, iscritto o iscrिवibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. c), continuano a considerarsi assimilate all'abitazione principale:

1. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
2. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
3. i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (tra i quali si ritiene possano rientrare anche gli immobili degli ex IACP, adibiti ad abitazione principale e aventi imprescindibilmente le caratteristiche di cui al citato DM 22 aprile 2008);
4. la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce, altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso (sul punto, si segnala una novità rispetto al passato, poiché prima la norma attribuiva la soggettività passiva del tributo all'ex

coniuge assegnatario della casa coniugale, senza considerare l'eventuale affidamento dei figli);

5. un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, 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, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
6. su decisione del singolo comune, l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

## **Le aree fabbricabili**

In merito al concetto di aree fabbricabili, l'art. 1, comma 741, lett. d) chiarisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile 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.

Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla [legge 4 agosto 2006, n. 248](#).

Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera.

Per terreno agricolo si intende, invece, il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato (art. 1, comma 741, lett. e)).

## **Soggetto passivo**

Ai sensi dell'art. 1 cit., comma 743, i soggetti passivi dell'imposta continuano ad essere i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi.

Inoltre, a partire dal 01/01/2020, è soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce, altresì, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

In tal senso, si registra un'importante novità rispetto al passato, considerato che oggi è previsto che solo in caso di affidamento dei figli opera la soggettività passiva dell'assegnatario, equiparato al titolare del diritto di abitazione.

Se ne deduce, quindi, che per "casa familiare" si intende solo l'ambiente domestico in cui sono cresciuti i figli<sup>[1]</sup> e che se non vi sono figli, si applicano le regole ordinarie.

Pertanto, in caso di assegnazione della casa familiare in sede di separazione o divorzio, la soggettività passiva dell'assegnatario opera solo se ci sono figli minori. In caso contrario, si guarda solo alla titolarità formale del bene, anche ai fini dell'applicazione dell'esenzione d'imposta.

La nuova Imu modifica, quindi, le regole applicabili in presenza di immobili assegnati in esito alla rottura del vincolo coniugale.

Ne consegue, in primo luogo, che se vi sono figli minori l'assegnazione con affidamento determina l'esenzione da imposta. In mancanza di figli minori, la soggettività segue i criteri ordinari.

Pertanto, se l'immobile è di proprietà del coniuge non assegnatario allora:

1. il bene fa capo solo a questi;
2. si perde l'esenzione, con l'effetto che l'unità sarà assoggettata a Imu.

Ipotizzando, invece, il caso di contitolarità dei coniugi, occorrerà guardare alle singole quote di possesso.

Pertanto, la quota del non assegnatario sarà imponibile, mentre quella dell'utilizzatore, laddove questi abbia residenza anagrafica e dimora nella casa medesima, sarà esente alla stregua di abitazione principale.

Venendo ora alle ipotesi di concessione di aree demaniali, si rileva che il soggetto passivo è il concessionario.

Ed ancora, 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.

Si segnala, inoltre, un'importante novità in presenza di più soggetti passivi con riferimento a un medesimo immobile, considerato che la legge di bilancio 2020 ha disposto che ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi e oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

In sostanza, in presenza di più contitolari, ogni quota sarà calcolata con le eventuali agevolazioni spettanti a ciascuno di essi, senza che le riduzioni di uno possano estendersi agli altri.

È il caso dell'area fabbricabile che se coltivata da uno dei comproprietari in possesso della qualifica di lap o di coltivatore diretto sarà considerata terreno agricolo per intero.

Dal 2020, sarà agevolata solo la quota di pertinenza del soggetto lap o coltivatore diretto.

### **Base imponibile**

L'art. 1 cit., comma 745, confermando la normativa precedente, dispone che la base imponibile è costituita dal valore degli immobili.

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5% i seguenti moltiplicatori:

1. 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 (abitazioni, magazzini, autorimesse);
2. 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5 (laboratori e locali senza fini di lucro);
3. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
4. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
5. **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (opifici e alberghi);
6. 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe).

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto- legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o, a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

Restano, altresì, confermate le riduzioni della base imponibile del 50% per:

1. fabbricati di interesse storico o artistico (con vincolo diretto);
2. fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni;
3. unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.  
Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Come disciplinato dall'art. 1, comma 748, della L.160/2019, in riferimento all'abitazione principale di lusso:

“L’aliquota di base per l’abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze è pari allo 0,5 per cento e il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all’azzeramento”.

Ai sensi del comma 749, art. 1 cit., è altresì confermata la detrazione di 200 euro, oltre che all’abitazione di lusso (fabbricati di categoria catastale A/1, A/8, A/9) anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell’articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

Con riferimento ai fabbricati rurali ad uso strumentale, il comma 750, art. 1 cit. – discostandosi dalla previgente disciplina che prevedeva un’aliquota dello 0,2% – prevede un’aliquota pari allo 0,1% con facoltà riconosciuta ai Comuni di ridurla fino all’azzeramento.

Medesima aliquota è prevista, dal comma 751, art. 1 cit., fino all’anno 2021, per i fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Resta salva la facoltà per i comuni di aumentarla fino allo 0,25% o diminuirla fino all’azzeramento.

Successivamente, a decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, saranno esenti dall’IMU.

Ai sensi del comma 752, art. 1 cit., l’aliquota di base per i terreni agricoli, invece, è pari allo 0,76% e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all’1,06 % o diminuirla fino all’azzeramento.

Per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, come disposto dal comma 753 art. 1 cit., l’aliquota di base è pari allo 0,86%, di cui la quota pari allo 0,76% è riservata allo Stato, e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all’1,06% o diminuirla fino al limite dello 0,76%.

Inoltre, come disposto dall’art. 1, commi da 754 a 756, della L.160/2019, “Per gli immobili diversi dall’abitazione principale e diversi da quelli di cui ai commi da 750 a 753, l’aliquota di base è pari allo 0,86 per cento e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all’1,06 per cento o diminuirla fino all’azzeramento”.

Di fatto, emerge come alla soppressione della Tasi, abbia fatto seguito l’aumento dell’aliquota di base dell’Imu, che dallo 0,76% è passata allo 0,86%.

In sostanza, l’aliquota di base è pari all’8,6 per mille che:

- può essere aumentata sino al 10,6 per mille;
- o del tutto azzerata.

Sono, inoltre, previste aliquote specifiche per determinate fattispecie (come l’1 per mille per gli immobili rurali strumentali). È confermata la facoltà per i Comuni che si sono già avvalsi del potere di deliberare la maggiorazione Tasi dello 0,8 per mille di approvare una aliquota non oltre

all'11,4 per mille.

Come disposto, poi, dal comma 755, art.1 cit.:

“A decorrere dall’anno 2020, limitatamente agli immobili non esentati ai sensi dei commi da 10 a 26 dell’articolo 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208, i comuni, con espressa deliberazione del consiglio comunale, da adottare ai sensi del comma 779, pubblicata nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell’economia e delle finanze ai sensi del comma 767, possono aumentare ulteriormente l’aliquota massima dell’1,06 per cento di cui al comma 754 sino all’1,14 per cento, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI) di cui al comma 677 dell’articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nella stessa misura applicata per l’anno 2015 e confermata fino all’anno 2019 alle condizioni di cui al comma 28 dell’articolo 1 della legge n. 208 del 2015. I comuni negli anni successivi possono solo ridurre la maggiorazione di cui al presente comma, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento”.

Dal 2021, invece, ai sensi dei commi 756 e 757, art.1 cit., i comuni potranno diversificare le aliquote esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze e dovranno, altresì, obbligatoriamente avvalersi di un prospetto di aliquote disponibile nel Portale del federalismo fiscale che consente di elaborare una griglia di aliquote che forma parte integrante della delibera stessa.

La delibera approvata senza il prospetto non è idonea a produrre gli effetti.

Il termine per l’adozione delle aliquote e dei regolamenti è il 30 giugno 2020.

## Aliquote

- **0,5% PER GLI IMMOBILI ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE** (categorie A/1 – A/8 – A/9), con la possibilità per i comuni di aumentare l’aliquota dello 0,1% o azzerarla totalmente. Per l’abitazione principale comunque permane la detrazione fino ad un massimo di euro 200 (l’importo della detrazione va rapportato al periodo di destinazione a prima casa dell’immobile; in caso di più soggetti obbligati al versamento dell’imposta la detrazione andrà calcolata in base alla quota per la quale la destinazione si verifica). La detrazione è riconosciuta anche agli immobili assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, in ogni modo denominati, aventi le medesime finalità degli IACP, ai sensi dell’art. 93 del DPR n. 616 del 1977;
- **0,1% PER I FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE**, con possibilità per i comuni di azzeramento;
- **0,1% PER GLI IMMOBILI COSTRUITI E DESTINATI DALL’IMPRESA COSTRUTTRICE ALLA VENDITA**, fino alla permanenza di tale destinazione e sempre che non siano locati; in questa ipotesi i Comuni hanno potere di aumentare l’aliquota fino allo 0,25% o



azzerarla. A partire dal 01.01.2022 ci sarà esenzione totale per questa tipologia di immobili;

- **0,76% PER I TERRENI AGRICOLI**; i Comuni possono aumentarla fino all'1,06% o azzerarla;
- **0,86% PER GLI IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO** rientranti nella categoria catastale D (lo 0,76% spetta allo Stato); anche in questo caso i Comuni possono aumentare fino all'1,06% o ridurla fino allo 0,76% (non possono azzerarla perché appunto la quota dello 0,76% spetta allo Stato e non al Comune);
- **0,86% PER TUTTE LE ALTRE TIPOLOGIE DI IMMOBILI**, con possibilità di aumento fino all'1,06%, o azzeramento.

Il legislatore, anche con le recenti novità fiscali, ha confermato l'esenzione Imu per le abitazioni principali non di lusso e per le relative pertinenze, con conseguente assoggettamento a tassazione delle abitazioni principali di lusso classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

In ogni caso, sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

1. posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
2. ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
3. a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
4. ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

Sono, altresì, esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

1. gli 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;
2. i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

3. i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;
4. i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
5. i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 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;
6. i 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;
7. gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 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 decreto-legge 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.

Infine, continuano a ritenersi esentati dal pagamento del tributo anche gli immobili assimilati all'abitazione principale e specificamente elencati dall'art. 1, co. 741, lett. c), cit. (Cfr. pag.2).

Ai sensi dell'art.1 cit., comma 761, l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso.

A tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protrato per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Circa le modalità di calcolo e versamento del tributo, non si registrano rilevanti novità rispetto al passato. Invero, i soggetti passivi possono effettuare il versamento in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre.

Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Per il 2020, in sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.

Il versamento della seconda rata - in scadenza il 16 dicembre - a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote (comunicate dai comuni entro il 14 ottobre) pubblicato nel sito del Dipartimento delle Finanze alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

Per gli enti non commerciali il pagamento può essere effettuato in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento. In questa ipotesi è prevista l'eventuale compensazione dei crediti, allo stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.

I soggetti passivi, come disposto dall'art.1 cit., comma 769, devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta[2].

### **Deducibilità dell'imposta in ipotesi di immobili strumentali**

Come rilevato in premessa, oltre all'accorpamento della Tasi all'Imu, la legge di bilancio 2020 è intervenuta modificando in maniera incisiva anche il regime di deducibilità dell'imposta assolta sui fabbricati strumentali di imprese e professionisti.

In particolare:

- il comma 4 dell'art. 1 cit., prevede per il periodo d'imposta 2019 la deducibilità al 50% dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo dell'Imu relativa agli immobili strumentali;
- il comma 773 dell'art. 1 cit., prevede l'operatività della deducibilità in misura pari al 60% per le annualità 2020 e 2021;
- il comma 772 dell'art. 1 cit., prevede la totale deducibilità del 100% a far data dal 2022.

In sostanza, per gli immobili strumentali, la legge di Bilancio 2020 ha confermato per il 2019 la deducibilità al 50% dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo dell'IMU relativa agli immobili strumentali. La deduzione si applicherà, invece, nella misura del 60% per i periodi d'imposta 2020 e 2021. Dal 2022, infine, troverà applicazione la nuova super Imu che sarà interamente

deducibile.

### **Poteri regolamentari dei comuni**

La legge di bilancio 2020 ha, inoltre, concesso ai comuni un nuovo potere regolamentare in materia di Imu. L'art. 1, comma 777, della manovra di bilancio 2020 prevede specificamente che: "Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento:

1. stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;
2. stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari;
3. prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici;
4. determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
5. stabilire l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari."

In sostanza, il legislatore, ha inteso attribuire agli enti locali la facoltà di prevedere che i versamenti dell'imposta possano essere fatti anche da un solo contitolare; di differire i termini per i versamenti in caso di situazioni particolari; disporre il rimborso dell'imposta pagata per le aree poi divenute inedificabili, in seguito a delle modifiche urbanistiche; determinare periodicamente e per zone omogenee i valori di mercato delle aree edificabili; e, infine, di esentare gli immobili dati in comodato gratuito al comune o a un ente non commerciale (quest'ultima è, di fatto, un'ipotesi completamente nuova per mezzo della quale, ad esempio, potrà disporsi l'esenzione per gli immobili posseduti da privati e dati in comodato a Comuni, Province, Regioni o anche ad enti non commerciali, a condizione però che siano utilizzati per scopi istituzionali o statutari del comodatario).

\*\*\*

**NOTE**

[1] Come chiarito dal MEF durante Telefisco 2020.

[2] Come disposto dall'art.1 cit., comma 770, gli enti di cui al comma 759, lettera g), devono presentare la dichiarazione ogni anno.

A cura di Avv. Maurizio Villani – Avv. Federica Attanasi

Sabato 14 marzo 2020

**Copyright © 2020 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l**