



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

OGGETTO: Circolare 42.2020

Seregno, 9 dicembre 2020

SALDO IMU 2020

Il 16 dicembre scade il versamento del saldo IMU 2020 dovute sugli immobili.

Dal 2020 è stata abrogata la Tasi ed è stata fusa nell'Imu, che ora presenta un'aliquota base dello 0,86% (ma che molti Comuni, come negli anni passati, con ogni probabilità provvederanno ad incrementare sino al tetto massimo del 1,06%)

ESENZIONI COVID

Si coglie l'occasione per rammentare alcune previsioni che sono state recentemente introdotte per esentare dal versamento del tributo gli immobili nei quali vengono esercitate alcune attività che più di altre hanno subito gli effetti della crisi legata alla pandemia Covid-19.

- Con il Decreto Rilancio (D.L. 34/2020 convertito con la L. 77/2020), il legislatore aveva introdotto una prima ipotesi di sostegno al settore turistico prevedendo l'esonero dal versamento della rata di acconto dell'Imu relativa al periodo d'imposta 2020.
- Con il Decreto Agosto (D.L. 104/2020 convertito con la L. 126/2020), il Legislatore interviene nuovamente in tal senso, introducendo una disposizione finalizzata a dare respiro alle imprese del settore turistico e dello spettacolo. Infatti, attraverso l'articolo 78, D.L. 104/20: (i) è stata estesa al saldo 2020 l'esenzione dal versamento dell'Imu già prevista dal D.L. 34/2020 in relazione all'acconto, (ii) è stato introdotto per il saldo anche l'esonero per il settore dello spettacolo.
- L'articolo 9, Decreto Ristori (D.L. 137/2020) ha introdotto per l'anno 2020 l'esonero dal versamento a saldo 2020 della seconda rata Imu (rimane quindi dovuta la prima in scadenza lo scorso 16 giugno, con le regole applicabili a tale versamento) con riferimento agli immobili e alle relative pertinenze, in cui si esercitano le attività indicate nella tabella di cui **all'allegato 1** (vedi in calce) del decreto stesso (ossia le attività che sono state più colpite dalla serrata disposta con il D.P.C.M. 24 ottobre 2020).
L'elenco è piuttosto ampio, ma evidentemente le attività che spiccano sono quelle della ristorazione, palestre e altri centri sportivi, cinema e altri locali di intrattenimento. I benefici sono limitati ai possessori degli immobili nei quali sono esercitate le attività (quindi non spetta alcun beneficio se l'immobile è dato in locazione, affitto o comodato)
- L'art. 5 del Decreto Ristori bis (D.L. 149/2020) ha previsto l'esenzione della 2ª rata Imu per gli immobili e relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici ATECO riportati **nell'allegato 2** (D.L. 149/2020) (vedi in calce), a condizione che i relativi **proprietari siano anche gestori** delle attività ivi esercitate. Gli immobili per i quali è prevista l'esenzione devono essere ubicati nei Comuni delle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con ordinanze del Ministro della Salute adottate (**Zone rosse**).

Si riepilogano le regole generali:



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

I soggetti passivi Imu

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare: (i) il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto); (ii) l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare); (iii) il titolare del diritto di abitazione; (iv) il titolare del diritto di enfiteusi; il titolare del diritto di superficie; (v) nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione); (vi) il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

Abitazione principale e pertinenze

Per abitazione principale, il Legislatore, ai fini IMU intende: l'immobile in cui il possessore ed il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente. Per lo stesso nucleo familiare è possibile avere una sola abitazione principale, salvo che i due immobili siano situati in comune diverso (se marito e moglie stabiliscono residenza e dimora in due immobili diversi situati nello stesso comune, solo uno di essi può considerarsi abitazione principale. Tale regola non vale se i due immobili fossero ubicati in comuni diversi).

Le assimilazioni all'abitazione principale (IMU e TASI)

Il Legislatore prevede specifici casi di assimilazione dell'immobile posseduto all'abitazione principale, con conseguente applicazione della relativa disciplina. Quindi, in uno dei casi che seguono, l'immobile sarà esente da IMU e TASI se appartenente a categoria catastale non di lusso (anche per le pertinenze si applicano le stesse regole).

Alcuni dei principali casi di assimilazione.

- Ex casa coniugale oggetto di assegnazione (soggetto passivo è l'ex coniuge assegnatario).
- L'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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.
- Unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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

Riduzioni e sconti

Sono previste riduzioni della base imponibile nella misura del 50% in determinati casi stabiliti dal Legislatore stesso, oltre che sconti in determinati altri casi. Si tratta delle seguenti ipotesi:

Tipologia di immobile	IMU	TASI
Fabbricato ceduto in comodato gratuito tra genitori e figli (1).	Sconto 50% (solo se rispettate le condizioni di cui al comma 10 lett b Legge n. 208/2015).	Sconto 50% (solo se rispettate le condizioni di cui al comma 10 lett b Legge n. 208/2015).



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Immobile dichiarato di interesse storico/artistico.	Sconto 50% (cumulabile con lo sconto previsto per immobili in comodato).	Sconto 50% (cumulabile con lo sconto previsto per immobili in comodato).
Immobile dichiarato inagibile/inabitabile (2).	Sconto 50%	Sconto 50%
Immobile locato a canone concordato.	Sconto 25% (cumulabile con sconto previsto per immobili di interesse storico/artistico).	Sconto 25% % (cumulabile con sconto previsto per immobili di interesse storico/artistico).

Comodato tra genitori e figli

Affinché trovi applicazione l'agevolazione del 50% è necessario che siano rispettate congiuntamente le seguenti condizioni:

- il comodato deve essere stipulato tra parenti in linea retta entro il 1° grado e, quindi, tra genitore e figlio;
- il comodatario deve utilizzare l'immobile ricevuto in comodato come propria abitazione principale (deve risiedervi anagraficamente nonché dimorarvi abitualmente);
- il comodante deve possedere un solo immobile sul territorio nazionale (salvo che si tratti della sua abitazione principale non di lusso);
- il comodante deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- l'immobile oggetto del comodato deve essere di categoria non di lusso (cat. A2, A3, A4, A5, A6 e A7);
- il comodato (scritto o verbale) deve essere registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Immobile inagibile - inabitabile

L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;

In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (il comune provvederà poi alla verifica).

Terreni agricoli, aree edificabili e fabbricati rurali

Per i terreni agricoli è dovuta l'IMU con alcune esenzioni. Anche per i terreni edificabili, invece, è dovuta l'imposta (salvo che il terreno, nonostante abbia le caratteristiche edificatorie, sia posseduto e condotto da soggetto avente la qualifica di coltivatore diretto o IAP). Per i fabbricati rurali la disciplina è diversa a seconda se trattasi di fabbricato "strumentale" o "abitativo". Si riepilogano i principali casi:

Tipologia di immobile	IMU
Fabbricati rurali strumentali.	NON dovuta
Fabbricati rurali "abitativi"	Dovuta (salvo che siano abitazione principale o salvo agevolazioni/esenzioni previste dalla delibera comunale).
Terreno agricolo posseduto e condotto da coltivatori diretti/IAP.	Esente (è necessario che vi siano congiuntamente possesso e conduzione. Se manca uno dei due requisiti non si applica l'esenzione).



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Terreni "agricoli" (da chiunque posseduti) ricadenti in uno dei comuni di cui all'elenco della Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993).	Esente (se il comune è contrassegnato dalla sigla PD - parzialmente delimitato- l'esenzione IMU opera solo per quei terreni ricadenti nella zona del comune in cui vige l'esenzione. Al riguardo contattare l'ufficio tributi).
Terreni agricoli non rientranti in nessuno dei casi precedenti.	NON esente
Area fabbricabile.	NON Esente
Area fabbricabile posseduta e condotta (come terreno agricolo) da coltivatore diretto/IAP.	Esente

Gli altri casi

Di seguito si riportano i principali altri casi di esenzione e non esenzione dai due tributi, previsti dall'attuale disciplina:

Tipologia di immobile	IMU	TASI
Immobili merce (purché non locati).	Esenti	NON esente (aliquota base 0,1%, aliquota massima 0,25% e possibilità di azzeramento per i comuni).
Fabbricati di categoria E.	Esenti	Esenti
Fabbricati destinati ad uso culturale (biblioteche, teatri, ecc.); fabbricati destinati all'esercizio del culto (Chiese, casa parrocchiale, ecc.); fabbricati della Santa Sede.	Esenti	Esenti
Immobili appartenenti ad enti non commerciali destinati a fini assistenziali, di ricerca, ecc.	Esenti (salvo in caso d'uso promiscuo).	Esenti (salvo il caso di uso promiscuo).
Immobili posseduti da partiti politici.	NON esenti	NON esenti
Immobili destinati a scopi istituzionali (scuole, ecc.).	Esenti	Esenti

Modalità di versamento

Il versamento può avvenire con F24 o anche con bollettino di c/c postale. Per il versamento con F24 occorre tener presente determinate regole. In particolare:

- i soggetti titolari di partita IVA non possono versare con bollettino ma devono farlo "obbligatoriamente" con Modello F24 telematico;
- i soggetti non titolari di partita IVA possono versare con bollettino di c/c o con F24 "cartaceo" solo qualora non sono presenti crediti utilizzati in compensazione.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

La 2ª rata 2020 (a saldo della prima) deve essere pagata prendendo a riferimento le aliquote nonché detrazioni approvate dai singoli Comuni per l'anno 2020, a condizione che le delibere di approvazione delle aliquote e detrazioni dei Comuni siano pubblicate nel sito Internet, **entro il 28.10.2020**.

Nei casi in cui il Comune non provveda, la 2ª rata a conguaglio della 1ª dovrà essere versata prendendo a riferimento quanto versato nel 2019.

I **codici tributo** per il versamento sono i seguenti:

Codici tributo IMU

Codici tributo	Descrizione
3912	Abitazione principale e relative pertinenze;
3914	Terreni;
3916	Aree fabbricabili;
3918	Altri fabbricati;
3925	Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO;
3930	Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE.

DICHIARAZIONE IMU

Entro il 31 dicembre 2020 occorre presentare la dichiarazione IMU per segnalare le seguenti variazioni avvenute nell'anno precedente (2019):

- **Compravendita** o **variazione** del valore di **aree fabbricabili**;
- Sottoscrizione/cessazione dei contratti di **leasing immobiliare**;
- In caso di **compravendite di immobili**, se il rogito non viene effettuato dai notai;
- Se l'immobile non è più esente da **Imu**;
- Nel caso di **variazione caratteristiche** degli **immobili**, come un terreno che da agricolo diventa edificabile o viceversa;
- Se l'immobile è stato assegnato e **affittato dallo IACP**;
- In caso di esenzione per **cambio di residenza**;
- Nel caso in cui le categorie della **prima casa (di lusso)** siano più di una e quindi soggette all'imposta;
- Per l'**esenzione Imu** dei **terreni agricoli** posseduti da **IAP e coltivatori diretti**;
- Per l'**esenzione** di una **casa** concessa in **comodato d'uso gratuito**;
- Nel caso di **immobile inagibile** o **inutilizzabile**;
- Nel caso di **fabbricato di interesse storico o artistico** che ha diritto alla riduzione del 50% della base imponibile;
- Nel caso di **fabbricati** beni merce costruiti dall'impresa costruttrice e non venduti né locati;
- Per la **casa coniugale affidata all'ex coniuge**.

La **presentazione** del **modello** può avvenire tramite: posta tramite raccomandata senza ricevuta di ritorno; via telematica con posta certificata all'indirizzo PEC specificato sul sito istituzionale del Comune; consegnata direttamente al Comune.

La **mancata presentazione** della **dichiarazione Imu** entro la scadenza, da parte dei contribuenti obbligati, prevede l'applicazione di una **sanzione amministrativa**.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

La **sanzione** va dal 100% al 200% del tributo dovuto, con un minimo di euro 51, in caso di mancata presentazione della **dichiarazione Imu** (sanzione che può essere ridotta con l'istituto del ravvedimento operoso);
dal 50% al 100% della maggiore imposta se la **dichiarazione** è **infedele** (anche in questo caso, la sanzione che può essere ridotta con l'istituto del ravvedimento operoso);
da euro 51 a euro 258 se la mancata presentazione della **dichiarazione** o l'errore, non incidono sulla misura del tributo dovuto;

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti

Studio Commercialista Associato Contrino