

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 52/2020

PAGINA

1/8

OGGETTO

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA C.D. IMU ACCONTO 2020

AGGIORNAMENTO

29 MAGGIO 2020

RIFERIMENTI NORMATIVI

Art. 3, D. Lgs 14.3.2011 N. 23 - Art.13 D.L. 6.12.2011 N. 201 Convertito In Legge 22.12.2011 N. 214 - R.M. N. 35/E Del 12 Aprile 2012 - D.L. 2.3.2012 N. 16 Convertito In Legge 26.4.2012, N. 44 – Art. 1, Commi 380 E 386, L. 24.12.2012 N. 228 – Art. 10, Comma 4, Lett. B) D.L. 8.4.2013 N. 35 – Art. 1, comma 1, D.L. 27.5.2013 n. 54 – Risoluzione AE 21.5.2013 n. 33/E – Art. 1, commi da 639 a 679, da 681 a 703, Legge 27.12.2013 n. 147 (Legge Stabilità 2014); art. 1 comma 13 legge 28.12.2015 n. 208 (legge di stabilità 2016) NOTA MEF DEL 23.05.2016, Legge 27 dicembre 2017, n. 205 (legge di bilancio 2018), L. 27 dicembre 2019 n.160

ALLEGATI

CLASSIFICAZIONE

DIRITTO TRIBUTARIO
TRIBUTI LOCALI

IMU

CODICE CLASSIFICAZIONE

20
100

002

COLLEGAMENTI

CIRCOLARE N. 49/2019 – IMU ACCONTO 2019

REFERENTE STUDIO

Dott.ssa Adriana ADRIANI

BRIEFING

La Legge di bilancio 2020 (articolo 1, commi da 738 a 782, L. 160/2019) ha riscritto l'imposta patrimoniale sugli immobili: a decorrere dall'anno 2020 è stata abolita l'imposta unica comunale (di cui all'articolo 1, comma 639, L. 147/2013), con contestuale eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (Tasi), ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (Tari).

Con l'abrogazione della Tasi vengono meno anche le ripartizioni del tributo (di cui al comma 681 della L. 147/2013) tra il titolare del diritto reale e l'occupante, mentre l'Imu continua ad essere dovuta dal solo titolare del diritto reale, secondo le regole ordinarie.

Il prossimo il 16.6.2020 scade il termine per effettuare il versamento dell'acconto IMU 2020.

Di seguito vengono descritti gli aspetti principali concernenti l'imposta municipale propria, con particolare riferimento alla determinazione dell'acconto.

SOGGETTI OBBLIGATI

Sono soggetti passivi IMU i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare nulla a titolo di IMU);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà IMU il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- 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);
- 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 l'IMU).

Al contrario, non sono tenuti ad effettuare alcun versamento:

- 📄 il nudo proprietario (ossia quando sull'immobile è presente un usufrutto);
- 📄 l'inquilino dell'immobile (l'imposta viene versata dal titolare dell'appartamento);
- 📄 la società di leasing concedente (paga l'utilizzatore);
- 📄 il comodatario (paga il comodante in quanto titolare dell'immobile);
- 📄 l'affittuario dell'azienda se l'azienda comprende un immobile (il versamento compete al proprietario dell'azienda che l'ha concessa in affitto).

IMMOBILI INTERESSATI

L'IMU si deve versare con riferimento agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 52/2020

PAGINA

3/8

| | Imu |
|---|----------------------------|
| Fabbricati | Si |
| Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati | No (solo A/1, A/8, A/9) |
| Fabbricati rurali | Si |
| Aree fabbricabili | Si |
| Terreni agricoli | Si |

FABBRICATI

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

| CATEGORIA CATASTALE | MOLTIPLICATORE PER IL CALCOLO DELL'IMU 2019 |
|-------------------------------------|---|
| A (diverso da A/10) C/2 – C/6 – C/7 | 160 |
| B | 140 |
| C/3 – C/4 – C/5 | 140 |
| A/10 e D/5 | 80 |
| D (escluso D/5) | 65 |
| C/1 | 55 |

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili ed inabitabili nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'art.10 D.Lgs. n.42/04 (fabbricati di interesse storico o artistico).

Dal 2020 i fabbricati rurali divengono imponibili Imu, applicando un'aliquota particolarmente ridotta pari allo 0,1% che il Comune può ridurre sino all'azzeramento (lo scorso anno erano solo imponibili ai fini Tasi).

I fabbricati posseduti dal costruttore (ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, , divengono imponibili Imu con applicazione di una aliquota massima dello 0,25%.

A decorrere dal 2016, è possibile beneficiare di un'agevolazione consistente nella riduzione del 50% della base imponibile IMU in relazione agli immobili concessi in comodato dal genitore

al figlio e viceversa, con contratto registrato. L'agevolazione spetta solo qualora siano rispettate determinate condizioni.

TERRENI AGRICOLI

Per i terreni agricoli la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% a cui applicare un moltiplicatore di 135.

| CATEGORIA | MOLTIPLICATORE PER IL CALCOLO DELL'IMU 2018 |
|------------------|---|
| Terreni agricoli | 135 |

Il comma 13, articolo 1 della legge di stabilità 2016, legge 208/2015, dispone che sono esenti dall'Imu i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1, Dlgs 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione. Pertanto, viene eliminato il moltiplicatore, pari a 75, riservato per la determinazione della base imponibile dei terreni agricoli dei coltivatori diretti (Cd) e degli imprenditori agricoli professionali (Iap); vengono eliminate le riduzioni a scaglioni previste per Cd e Iap (art. 13, co. 8-bis, D.L. 201/2011); si introduce l'esenzione per i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

I terreni sono comunque esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare 9 del 1993 (quella a cui si faceva riferimento per l'Ici, così come per l'Imu sino al 2014). Alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- viene confermata l'esenzione per i terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della L. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti;
- viene confermata l'esenzione per i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

AREE EDIFICABILI

Per le aree edificabili si continua ad utilizzare il valore venale in comune commercio.

Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi e quindi evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la funzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno saranno esentati da IMU come fosse

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 52/2020

PAGINA

5/8

un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici, PRG o altro, lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo tale immobile dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

ALIQUOTE APPLICABILI PER L'ACCONTO IMU 2020

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,86%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento sino al 1,06%, oppure ridurla sino all'azzeramento.

Inoltre, vi è la possibilità di incrementare l'aliquota massima di un ulteriore 0,08% (portando quindi l'aliquota al 1,14%) solo per i Comuni che in passato avevano deliberato analogo incremento ai fini Tasi.

Le aliquote, come detto, sono deliberate dal Comune che può differenziare l'aliquota per agevolare situazioni meritevoli. Questi aspetti vanno verificati nei regolamenti comunali.

| Aliquote | Range aliquota IMU |
|-----------------------|--------------------|
| Ordinaria | 0,46% - 1,06% |
| Abitazioni principali | Esenti |
| Rurali strumentali | Esenti |

L'art.1, co. 53 e 54 della legge di stabilità 2016 introduce una riduzione del 25% dell'IMU dovuto per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.98 n. 431. L'IMU, determinato applicando l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75%. L'agevolazione, quindi, si applica a tutti i contratti individuati dall'art. 2 co. 3 della L. 431/98. Si tratta di contratti stipulati sulla base di accordi definiti in sede territoriale fra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari, le quali provvedono alla stesura di contratti tipo. Il corrispettivo deve essere compreso entro limiti minimi e massimi stabiliti nei suddetti accordi territoriali. Rientrano in tale definizione i contratti "agevolati" per finalità abitative aventi durata minima di 3 anni con obbligo di proroga di altri due, salvo gli specifici casi di diniego, nonché quelli di natura transitoria per il soddisfacimento di particolari esigenze delle parti e quelli relativi agli studenti universitari.

In relazione all'acconto per l'anno 2020, primo anno di applicazione dell'Imu con le nuove regole, la Legge di bilancio 2020 ha introdotto una disciplina specifica, secondo cui "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".

Al riguardo, nella circolare n. 1 del Dipartimento FINANZE del 18.3.2020 sono indicate alcune esemplificazioni riguardanti casi particolari:

- a. immobile ceduto nel corso del 2019. In tal caso viene consentito di calcolare l'acconto tenendo conto della condizione sussistente al momento del

- versamento, vale a dire l'assenza del presupposto impositivo (quindi viene permesso di non versare nulla);
- b. immobile acquistato nel corso del primo semestre 2020. Il contribuente non versa nulla ai fini dell'acconto 2020 dal momento che nel 2019 l'Imu non è stata versata perché non sussisteva il presupposto impositivo. Viene comunque permesso di versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2020, tenendo conto dell'aliquota dell'Imu stabilita per l'anno precedente (o sulla base delle nuove aliquote, se già deliberate dal Comune);
 - c. immobili ceduti e acquistati nelle annualità 2019 e 2020. Nell'ipotesi in cui il contribuente abbia al contempo venduto un immobile nel 2019 e acquistato un altro immobile situato nel territorio dello stesso comune nel primo semestre del 2020 egli dovrà comunque versare l'acconto 2020 scegliendo tra il metodo "storico" (acconto 2020 per l'immobile venduto nel 2019, calcolato in misura pari al 50% della somma corrisposta nel 2019 a titolo di Imu e di Tasi e non verserà nulla per l'immobile acquistato nel 2020) ovvero quello previsto dalla stessa norma a regime (il contribuente verserà l'acconto 2020 per l'immobile acquistato nel primo semestre 2020, calcolato sulla base dei mesi di possesso nel primo semestre del 2020 e tenendo conto dell'aliquota dell'Imu vigente per l'anno 2019, mentre non corrisponderà l'Imu per l'immobile venduto nel 2019). Il contribuente dovrà adottare il medesimo criterio per entrambi gli immobili, non potrà invece combinare i due criteri e ciò soprattutto quando tale operazione conduca a non versare alcun acconto. Quanto appena illustrato non vale nel caso in cui gli immobili in questione si trovino in comuni diversi, potendo il contribuente in tale eventualità scegliere un diverso criterio per ciascun immobile;
 - d. immobile tenuto a disposizione o locato nell'anno 2019 che viene destinato ad abitazione principale nell'anno 2020. Questa situazione è assimilabile a quella dell'immobile ceduto nel 2019, in quanto nel 2020 è venuto meno il presupposto impositivo dell'Imu (quindi è consentito non versare nulla);
 - e. immobile destinato ad abitazione principale nel 2019 che viene tenuto a disposizione o locato nell'anno 2020. Questa situazione è assimilabile a quella dell'immobile acquistato nel corso del 2020, atteso che nell'anno 2019 il tributo non era stato versato per effetto dell'esclusione dell'abitazione principale dall'Imu mentre nell'anno 2020 a seguito del mutamento di destinazione è sorto il presupposto impositivo. Viene quindi permesso di versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2020, tenendo conto dell'aliquota dell'Imu stabilita per l'anno precedente (o sulla base delle nuove aliquote, se già deliberate dal Comune);
 - f. immobili che nel 2020 subiscono un cambio di destinazione rispetto al 2019. Nell'ipotesi in cui il contribuente possieda due immobili, uno adibito ad abitazione principale e l'altro tenuto a disposizione, e nel 2020 ne inverta la destinazione, valgono le stesse considerazioni svolte alla per gli immobili venduti e acquistati nelle annualità 2019 e 2020. Se gli immobili sono ubicati



nello stesso comune il contribuente dovrà usare per tutti gli immobili alternativamente il metodo “storico” ovvero quello “previsionale”.

MODALITÀ DI VERSAMENTO E CODICI TRIBUTO

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero).

L'Imu viene versata integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata una quota di imposta afferente i fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,86% (all'Erario va lo 0,76%, mentre e lo 0,10% al Comune, che comunque può incrementare l'aliquota fino a raggiungere l'1,06% complessivo).

Il D.L. n.35/13 ha definito a regime le modalità per il calcolo dell'imposta.

| | | |
|----------------------------------|---|--|
| Entro il 16 giugno 2020 |  | il contribuente è tenuto al versamento dell'acconto nella misura pari al 50% di quella dovuta sulla base dell'aliquota e della detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente (ossia occorrerà utilizzare le aliquote 2019); |
| Entro il 16 dicembre 2020 |  | Il contribuente è tenuto al versamento del saldo sulla base delle aliquote approvate dai Comuni per il 2020 e pubblicate sul sito del MEF. Tale versamento va fatto a conguaglio della rata di acconto (quindi ricalcolando sulla base delle nuove aliquote l'intera imposta annuale, scomputando quanto versato in sede di acconto a giugno). In caso di mancata pubblicazione delle nuove aliquote saranno confermate anche per il 2020 le aliquote dell'anno precedente e quindi, anche il saldo, come l'acconto, sarà versato facendo riferimento alle aliquote 2019. |

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno 2020.

Tuttavia, nel caso in cui, per l'anno 2020, il Comune abbia già deliberato aliquote e detrazioni ai fini dell'IMU, magari determinando condizioni più favorevoli rispetto al 2019, il contribuente potrà tenerne conto in sede di determinazione degli acconti.

L'IMU deve essere versata solo se il suo ammontare complessivo, dovuto al Comune per l'intera annualità, risulta superiore all'importo stabilito:

- dal Comune, nel rispetto dei principi di cui all'art. 25 della L. 27.12.2002 n. 289 (recante “pagamento e riscossione di somme di modesto ammontare”);
- ovvero, qualora il Comune non vi abbia provveduto, dallo stesso art. 25 co. 4 della L. 289/2002 (attualmente, 12,00 euro).

Si ha riguardo all'imposta dovuta per l'intera annualità (vale a dire, se il versamento è eseguito in due rate, alla somma di acconto e saldo). Se è inferiore al minimo, l'importo della prima rata si recupera con il versamento a saldo. I Comuni possono deliberare limiti superiori (art. 17 co. 88 della L. 15.5.97 n. 127).

Le Linee Guida Min. Economia e Finanze 11.7.2012 hanno precisato che l'importo minimo deve intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta con riferimento a tutti gli

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 52/2020

PAGINA

8/8

immobili situati nello stesso Comune e non agli importi relativi alle singole rate, né alle quote dell'imposta riservate al Comune e allo Stato, né tantomeno ai singoli immobili.

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo approvati dalla R.M. n.35/E/12:

I codici tributo da utilizzare per il versamento dell'acconto IMU 2019 con modello F24 sono i seguenti:

| Codice tributo | Immobile | Destinatario versamento |
|----------------|--|-------------------------|
| 3912 | Abitazione principale e relative pertinenze (cat. /1, A/8 e A/9) | Comune |
| 3914 | Terreni | Comune |
| 3916 | Aree fabbricabili | Comune |
| 3918 | Altri fabbricati | Comune |
| 3925 | Immobili ad uso produttivo, cat. D | Stato |
| 3930 | Immobili ad uso produttivo, cat. D, incremento aliquota Comune | Comune |

Si rammenta inoltre che:

- ◇ il versamento va effettuato a favore del Comune in cui è ubicato l'immobile al quale l'IMU si riferisce, indicando il relativo codice catastale nel campo "codice ente/codice comune".

In merito si evidenzia che, come disposto dall'art. 1, comma 722, Finanziaria 2014, in presenza di un versamento effettuato a favore di un Comune sbagliato, è sufficiente comunicare l'errore ai Comuni interessati, affinché gli stessi provvedano a regolarizzare la situazione;

- ◇ con lo stesso mod. F24, compilando più righe, è possibile versare l'imposta dovuta per più immobili, anche se ubicati in Comuni diversi;
- ◇ quanto dovuto **non può essere rateizzato** (il campo "Rateazione/mese rif." non va compilato).

COORDINAMENTO CON LO STUDIO ADRIANI

Al fine di poter fornire compiutamente l'assistenza tributaria i clienti interessati sono invitati a trasmettere allo studio appena possibile i dati riguardanti le modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, ecc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, ecc.) degli immobili posseduti onde agevolare il calcolo dell'imposta e la predisposizione della dichiarazione IMU ove dovuta.

Lo STUDIO ADRIANI rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione, riservandosi la facoltà di aggiornamenti sulle eventuali novità e relativi adempimenti di vostro interesse.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI
(Un associato)

dott.ssa Adriana ADRIANI