

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 83/2020

PAGINA  
1/12

### OGGETTO

## IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA C.D. IMU SALDO 2020

### AGGIORNAMENTO

**3 DICEMBRE 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; Artt. 13 comma 1 lett. a), a-bis) e b) del DLgs. 472/97 e 13 del DLgs. 471/97- D.L. 30.04.2019 n. 34 convertito in Legge 28.6.2019 n.58. - L. 27 dicembre 2019 n.160- Art. 78 DL 14 agosto 2020, n. 104 Convertito in L 13/12/2020 N.126; art. 9 del DL 28 ottobre 2020 N.137 (c.d. decreto “Ristori”); art. 5 del DL 9 novembre 2020 n. 149 (c.d. decreto “Ristori-bis”); DL 30 novembre 2020 n. 157 (c.d. decreto “Ristori-quater”);

### ALLEGATI

CLASSIFICAZIONE  
DIRITTO TRIBUTARIO  
TRIBUTI LOCALI  
IMU

CODICE CLASSIFICAZIONE  
20  
100  
002

### COLLEGAMENTI

CIRCOLARE N. 52/2020 – IMU ACCONTO 2020  
CIRCOLARE N. 80/2019 – IMU SALDO IMU 2019

### REFERENTE STUDIO

**Dott.ssa Adriana ADRIANI**

### BRIEFING

A decorrere dal 2020, i co. 738 - 783 dell’art. 1 della L. 27.12.2019 n. 160 (legge di bilancio 2020) hanno riscritto la disciplina dell’IMU, con abolizione della TASI.

Il termine entro cui deve essere versata la seconda rata della “nuova” IMU per l’anno 2020 è stabilito al 16.12.2020.

Inoltre, sono previste alcune esclusioni dal pagamento della seconda rata dell’IMU 2020 per i possessori di immobili che hanno subito un’interruzione dell’attività a causa della situazione emergenziale determinata dal COVID-19. Al riguardo, si ricorda che anche i singoli Comuni possono prevedere proroghe del termine di versamento per i contribuenti che sono in difficoltà economiche a causa della pandemia.

Di seguito vengono descritti gli aspetti principali concernenti l’imposta municipale propria, con particolare riferimento alla determinazione del saldo.

# STUDIO ADRIANI

*Dottori Commercialisti Associati*  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 83/2020

PAGINA  
2/12

### ***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. L'abitazione principale è esente da IMU.

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 83/2020

PAGINA  
3/12

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

### 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 |
|---------------------------------------|----------------|
| 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).

Dall'1.1.2020 non sono più esenti i fabbricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi, ecc.).

Inoltre, 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 in linea retta entro il primo grado (genitori - figli). Tale agevolazione spetta, tuttavia, solo qualora siano rispettate le condizioni di seguito esposte:

1. Il comodatario deve adibire l'immobile ad abitazione principale, dunque deve stabilire la residenza nella casa ottenuta in comodato
2. Il contratto di comodato gratuito deve essere registrato
3. Il comodante deve possedere un solo immobile in Italia, oppure un secondo immobile nello stesso comune, utilizzato come abitazione principale

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 83/2020

PAGINA  
4/12

4. Il comodante deve risiedere e dimorare nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato

Sono esclusi dall'agevolazione gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

### 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 |
|------------------|----------------|
| Terreni agricoli | 135            |

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 finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno saranno esentati da IMU come fosse 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.

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 83/2020

PAGINA  
5/12

### DETERMINAZIONE DEL SALDO IMU 2020

Come evidenziato, entro 16.12.2020 va versato il saldo dell'imposta dovuta per il 2020 con conguaglio sull'acconto.

A tal riguardo si ricorda che 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).

Inoltre, essa viene integralmente versata a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata la sola l'imposta dei fabbricati di categoria catastale D, sui quali si applica l'aliquota d'imposta dello 0,86% (di cui la quota pari allo 0,76% allo Stato, la quota rimanente ai Comuni, che possono stabilire a loro favore, una maggiorazione sino all'1,06%).

Ai fini del calcolo, si rammenta che mentre l'acconto risulta dovuto nella misura del 50% dell'imposta calcolata sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente (quindi quelle del 2019), il conguaglio a saldo è determinato sulla base delle aliquote 2019, a condizione che esse siano state pubblicate sul sito del MEF entro il termine del 28.10 (in caso contrario anche il saldo viene calcolato sulla base delle aliquote 2019).

○

|              | SCADENZA         | PARAMETRI DI CALCOLO                      |
|--------------|------------------|---|
| ACCONTO 2020 | 16 Giugno 2020   | Aliquote 2019                             |
| SALDO 2020   | 16 dicembre 2020 | Aliquote 2020 (se pubblicate entro 28.10) |

Dunque, occorre:

- ❑ Determinare l'imposta effettivamente dovuta per il 2020, applicando le aliquote / detrazioni deliberate dal Comune;
- ❑ Sottrarre da tale importo quanto versato a titolo di acconto.

Peraltro, si ricorda che era consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno, tenendo già da subito conto delle aliquote deliberate per l'anno in corso; nel qual caso, nulla sarà dovuto a conguaglio a dicembre.

Con riguardo all'IMU dovuta per il 2020, quindi:

- ➡ la prima rata doveva essere versata entro il 16.6.2020, in misura pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019;
- ➡ la seconda rata deve essere versata entro il 16.12.2020, a saldo e a conguaglio, sulla base delle aliquote 2020.

Di norma, il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno 2020 è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote e dei regolamenti pubblicati sul sito del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze alla data del 28.10.2020 (art. 1 co. 762 della L. 160/2019).

Limitatamente all'anno 2020, tuttavia, in sede di conversione in legge del DL 125/2020, è stato stabilito che:

- 📄 il termine del 14.10.2020, entro cui i Comuni dovevano inserire, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, il prospetto delle aliquote e i testi dei regolamenti ai fini della pubblicazione sul sito del Dipartimento delle Finanze, è differito al 31.12.2020;
- 📄 la data del 28.10.2020, entro cui doveva avvenire la pubblicazione, sul sito del Dipartimento delle Finanze, delle aliquote e dei regolamenti deliberati dai Comuni per l'IMU 2020 (che hanno effetto per lo stesso anno 2020), è differita al 31.1.2021; in caso di mancata pubblicazione entro il 31.1.2021, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno 2019;
- 📄 resta fermo il termine del 16.12.2020 previsto per il versamento dell'IMU, da effettuare sulla base degli atti pubblicati nel sito del Dipartimento delle Finanze.

A seguito delle suddette proroghe, è stato inoltre stabilito che:

- l'eventuale differenza positiva tra l'IMU calcolata sulla base degli atti pubblicati entro il 31.1.2021 e l'imposta versata entro il 16.12.2020 sulla base degli atti pubblicati a tale data, è dovuta senza applicazione di sanzioni e interessi entro il 28.2.2021;
- nel caso in cui, invece, emerga una differenza negativa, il rimborso è dovuto secondo le regole ordinarie.

Pertanto, qualora entro il 16.12.2020 non risultino pubblicate, nel sito del Dipartimento delle Finanze, le delibere comunali per l'IMU 2020, che lo saranno invece entro il 31.1.2021, nel caso in cui vi siano delle differenze con le aliquote del 2019 il contribuente potrebbe trovarsi in due situazioni:

- a. potrebbe aver versato per l'anno 2020 più di quanto dovuto (in quanto le aliquote 2020 sono inferiori rispetto a quelle del 2019);
- b. oppure potrebbe dover versare per l'anno 2020 un conguaglio (in quanto le aliquote 2020 sono superiori rispetto a quelle del 2019).

Nel primo caso, anche all'IMU in vigore dal 2020 si applicano le disposizioni contenute nel co. 164 dell'art. 1 della L. 296/2006, secondo cui il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di 5 anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione; l'ente locale deve provvedere ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza (art. 1 co. 776 della L. 160/2019).

Nel secondo caso, la differenza deve essere versata entro il 28.2.2021, senza l'applicazione di sanzioni e interessi.

### **ALIQUOTE APPLICABILI PER IL SALDO IMU 2020**

Le aliquote, come detto, sono deliberate da ciascun Comune, comunque entro certi limiti:

- ⌘ L'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,86%. I Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali (quindi il *range* dell'aliquota ordinaria sarà compreso tra 0,46 e 1,06%);

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 83/2020

PAGINA  
7/12

- ✕ Per l'abitazione principale e le relative pertinenze è prevista l'esenzione, fatta eccezione per le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- ✕ Infine i Comuni posso differenziare l'aliquota per agevolare situazioni meritevoli. Questi aspetti sono disciplinati nei regolamenti comunali.

L'art.1, co. 53 e 54 della legge di stabilità 2016 introduce una riduzione del 25% dell'IMU dovuta per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.98 n. 431. Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.98 n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune per gli "Altri immobili", è ridotta al 75%.

| Fattispecie di immobile             | Aliquota di base         | Aliquota minima | Aliquota massima        |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------|
| Altri immobili                      | 0,86%                    | 0               | 1,06%                   |
| Immobili locati a canone concordato | 0,645% (75% dello 0,86%) | 0               | 0,795% (75% dell'1,06%) |

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.

Dall'anno 2020, in sostituzione dell'abrogata maggiorazione TASI, i Comuni possono aumentare l'aliquota massima dell'1,06%, prevista per gli "Altri immobili" dal co. 754 dell'art. 1 della legge di bilancio 2020, sino all'1,14% (si tratterebbe, in pratica, di una maggiorazione IMU che può arrivare sino allo 0,08%).

L'aumento dell'aliquota può:

- riguardare soltanto gli immobili non esentati ai sensi dei co. 10 - 26 dell'art. 1 della L. 208/2015;
- essere deciso se per l'anno 2015 era stata deliberata la maggiorazione TASI e se era stata confermata fino al 2019 ai sensi del co. 28 dell'art. 1 della L. 208/2015.

Dall'anno 2021, i Comuni potranno soltanto ridurre la maggiorazione IMU e non potranno aumentarla.

### **MODALITÀ DI VERSAMENTO E CODICI TRIBUTO**

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");

# STUDIO ADRIANI

*Dottori Commercialisti Associati*  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 83/2020

PAGINA

8/12

- 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. In ogni caso, 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, inoltre, hanno precisato che l'importo minimo deve intendersi riferito all'imposta complessivamente dovuta con riferimento a tutti gli 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 dell'IMU può essere effettuato con due modalità distinte:

- ➔ Modello F24;
- ➔ Bollettino postale.

In caso di versamento dell'IMU con il mod. F24 è necessario rispettare le modalità di presentazione previste dall' art. 11 co. 2 del DL 24.4.2014 n. 66, conv. L. 23.6.2014 n. 89 le quali si applicano a decorrere dall'1.10.2014.

I codici tributo da utilizzare per il versamento dell'acconto IMU 2020 con modello F24 sono i seguenti:

| TIPOLOGIA DI VERSAMENTO   | CODICE TRIBUTO<br>(RIS. AGENZIA ENTRATE<br>35/2012<br>E 29/2020) |
|---|--|
| IMU - Imposta Municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - Comune                                    | 3912   |
| IMU - Imposta Municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - Comune  | 3913   |
| IMU - Imposta Municipale propria per i terreni - Comune   | 3914   |
| IMU - Imposta Municipale propria per le aree fabbricabili - Comune  | 3916   |
| IMU - Imposta Municipale propria per gli altri fabbricati - Comune  | 3918   |
| IMU - Imposta Municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita - Comune     | 3939   |
| IMU - Imposta Municipale propria - Interessi da accertamento - Comune   | 3923   |
| IMU - Imposta Municipale propria - Sanzioni da accertamento - Comune  | 3924   |
| IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Stato             | 3925   |
| IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Incremento Comune | 3930   |

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

# STUDIO ADRIANI

*Dottori Commercialisti Associati*  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 83/2020

PAGINA  
9/12

L'IMU va versata "con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo", tenendo presente che l'arrotondamento va effettuato per difetto anche se la frazione è pari a 49 centesimi e - con riferimento a ciascun rigo del mod. F24, ossia a ciascun codice tributo.

Diversamente, nell'eventualità in cui il versamento del saldo IMU venga effettuato tramite bollettino di c/c/p, utilizzando il modello approvato dal DM 23.11.2012, si evidenzia che:

- ▲ Tale versamento può essere effettuato anche tramite il servizio telematico gestito dalle Poste spa;
- ▲ Per il versamento va utilizzato il numero di c/c "1008857615", valido per tutti i Comuni.

Nelle "ISTRUZIONI", riportate a tergo del bollettino in esame, è precisato che:

- Il versamento va effettuato distintamente per ogni Comune di ubicazione degli immobili. Sul bollettino è presente, infatti, un solo campo per l'indicazione del codice catastale;
- Se il contribuente possiede più immobili soggetti ad IMU nello stesso Comune il versamento deve comprendere tutti gli immobili;
- Gli importi di ogni singolo rigo, indicati in corrispondenza delle varie tipologie di immobili, vanno riportati con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

### **ESENZIONI COVID-19**

L'esenzione dal versamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2020, in scadenza entro il 16.12.2020, è stabilita:

- ❑ dall'art. 78 del DL 104/2020 (c.d. decreto "Agosto");
- ❑ dall'art. 9 del DL 137/2020 (c.d. decreto "Ristori");
- ❑ dall'art. 5 del DL 149/2020 (c.d. decreto "Ristori-bis");

L'art. 8 del DL 30.11.2020 n. 157 (c.d. "Ristori-quater"), inoltre, stabilisce che le esenzioni previste dalle suddette norme si applicano a tutti i soggetti passivi dell'IMU (così come individuati dall'art. 1 co. 743 della L. 160/2019, e non solo ai proprietari), che siano anche gestori delle attività economiche a tal fine individuate.

In particolare, l'art. 5 del DL 149/2020 (c.d. "Ristori-bis") stabilisce che per gli immobili ubicati nei Comuni delle c.d. "zone rosse", ossia nelle aree caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto a causa del COVID-19, individuate con apposite ordinanze del Ministro della Salute adottate ai sensi dell'art. 3 del DPCM 3.11.2020 e dell'art. 30 del DL 149/2020, non è dovuta la seconda rata dell'IMU 2020 per gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici ATECO riportate nell'Allegato 2 dello stesso decreto.

Affinché spetti l'esenzione, i soggetti passivi dell'IMU devono anche essere i gestori delle attività ivi esercitate.

Ai sensi dell'art. 9 del DL 28.10.2020 n. 137 (c.d. "Ristori"), invece, non è dovuta la seconda rata dell'IMU dovuta per il 2020 per gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività che sono state sospese o limitate a causa dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. L'abolizione, tuttavia, riguarda i soli possessori di immobili che siano al contempo anche gestori delle attività specificatamente individuate. Nello specifico, l'esenzione (per la seconda rata dell'IMU 2020) compete per gli immobili nei quali i soggetti passivi dell'IMU esercitano le attività elencate nell'Allegato 1 al DL 137/2020 (Allegato poi sostituito dal DL 149/2020).

L'agevolazione prevista dagli artt. 5 del DL 149/2020 e 9 del DL 137/2020 si va ad aggiungere alle esenzioni dal pagamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2020 introdotte dall'art. 78 del DL 104/2020 convertito.

Quest'ultima norma ha stabilito l'esenzione dal pagamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2020 per la maggior parte degli immobili contemplati dal DL 137/2020, sempre a condizione che i relativi possessori siano anche gestori delle attività ivi esercitate, con la differenza che rileva non tanto il codice dell'attività esercitata quanto la classificazione catastale. Ai sensi dell'art. 78 del DL 104/2020, infatti, sono esentati dal pagamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2020:

- ❑ gli immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché gli immobili degli stabilimenti termali;
- ❑ gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, gli immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- ❑ 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;
- ❑ gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- ❑ gli immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Anche con riguardo agli immobili esentati dal pagamento della seconda rata 2020, tuttavia, entro il 16.12.2020 potrebbe essere dovuta una parte dell'imposta relativa al primo semestre 2020 "a conguaglio" rispetto a quanto già versato entro il 16.6.2020 (ciò potrebbe accadere nei casi in cui le aliquote approvate per l'anno 2020 siano superiori a quelle deliberate ai fini IMU e TASI per il 2019 ed utilizzate per la determinazione della prima rata IMU 2020).

In questi casi, se la pubblicazione delle delibere comunali per l'anno 2020 nel sito del Dipartimento delle Finanze avviene dopo il 16.12.2020 ed entro il 31.1.2021, l'eventuale conguaglio potrà essere versato entro il 28.2.2021, senza l'applicazione di sanzioni e interessi.

### IMMOBILI PER I QUALI NON ERA DOVUTO IL VERSAMENTO DELLA PRIMA RATA IMU 2020

Si ricorda che l'art. 177 del DL 19.5.2020 n. 34 (c.d. decreto "Rilancio"), conv. L. 17.7.2020 n. 77, ha stabilito che non è dovuta la prima rata dell'IMU per il 2020 relativa:

- ❑ agli immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché agli immobili degli stabilimenti termali;
- ❑ agli immobili della categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni), agli immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- ❑ agli 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.

Come evidenziato dall'IFEL in un documento del 30.4.2020 nel quale sono forniti gli schemi di regolamento IMU e di delibera delle aliquote 2020, l'emergenza epidemiologica da COVID-19 tuttora in corso potrebbe spingere molte amministrazioni a porsi il problema dell'opportunità di disporre agevolazioni a favore delle categorie economiche e dei soggetti più colpiti dal virus.

Tali decisioni sono nella piena discrezionalità di ciascun ente locale, con i limiti generali di carattere equitativo e di ragionevolezza che devono caratterizzare tutti gli interventi agevolativi. Secondo l'Istituto, inoltre, è opportuno che ciascun Comune eviti di incrementare le aliquote per l'anno in corso rispetto a quelle del 2019.

### SANZIONI

Le sanzioni previste in caso di violazioni delle norme in materia di tributi locali, e nel caso specifico dell'IMU, possono essere così sintetizzate:

- ◆ In caso di omesso o insufficiente versamento dell'IMU si applica la sanzione amministrativa del 30% dell'importo non versato o versato in ritardo.
- ◆ Per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 90 giorni, la sanzione del 30% è ridotta alla metà, ossia diventa pari al 15%;
- ◆ Per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 15 giorni, la sanzione del 15% è ulteriormente ridotta a un importo pari a un 1/15 per ciascun giorno di ritardo.

Tuttavia, per effetto di quanto previsto dall'articolo 16 del D.lgs. 473/1997, che in caso di violazioni delle norme in materia di tributi locali rinvia all'applicazione della «disciplina generale sulle sanzioni amministrative per la violazione delle norme tributarie», appare chiara la possibilità di ricorrere al ravvedimento operoso in caso di omesso o insufficiente versamento IMU. Tale istituto, lo si ricorda, a seguito della legge di Stabilità 2015 (L. 190/2014), è stato "rimodulato" anche in relazione alle disposizioni in materia di tributi locali. Tuttavia, ai fini del ravvedimento IMU, si tenga presente che:

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 83/2020

PAGINA

12/12

- ⌘ Continua ad applicarsi la causa ostantiva relativa alla presenza di un eventuale controllo fiscale, ossia l'istituto è applicabile «sempreché la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza» (articolo 13, D.P.R. 472/1997);
- ⌘ È applicabile ai tributi locali quanto disposto dalla lettera a-bis) dell'articolo 13, D.lgs. 472/1997 (riduzione ad 1/9 del minimo), mentre non sono applicabili le riduzioni di cui alle lettere b-bis), b-ter) e b-quater) dello stesso articolo in quanto circoscritte ai tributi "amministrati" delle Entrate.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra, si rileva che il ravvedimento comporterà l'applicazione delle sanzioni ridotte, come evidenziato nella seguente tabella:

| RAVVEDIMENTO   | AMBITO TEMPORALE                             | SANZIONE                                     | RIDUZIONE SANZIONI |
|----------------|--|--|--------------------|
| Lettera a)     | Entro 14 giorni dalla violazione             | 15% + riduzione a 1/15 per giorno di ritardo | 0,1% - 1,4% (1/10) |
| Lettera a)     | Da 15 giorni a 30 giorni dalla violazione    | 15%  | 1,5% (1/10)        |
| Lettera a-bis) | da 31 giorni a 90 giorni dalla violazione    | 15%  | 1,67% (1/9)        |
| Lettera b)     | da 91 giorni al termine per la dichiarazione | 30%  | 3,75% (1/8)        |

Al fine del perfezionamento del ravvedimento, sono dovuti gli interessi moratori calcolati al tasso legale (0,05% annuo) con maturazione giorno per giorno.

Le somme relative all'imposta, alla sanzione ed agli interessi vanno versate cumulativamente presso gli Uffici postali o i concessionari della riscossione utilizzando l'apposito bollettino di conto corrente, ovvero tramite il modello F24, barrando la casella relativa a "ravvedimento operoso".

### **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.

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