

OGGETTO

### IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA C.D. IMU ACCONTO 2021

AGGIORNAMENTO

**3 GIUGNO 2021**

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. 52/2020 – IMU ACCONTO 2020

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 2021 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 16.6.2021 scade il termine per effettuare il versamento dell'acconto IMU 2021.

Di seguito vengono descritti gli aspetti principali concernenti l'imposta municipale propria, con particolare riferimento alla determinazione dell'acconto e le esenzioni previste a causa della pandemia da COVID 19 in atto.

### ***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).

### ***ESCLUSIONE DAL VERSAMENTO DELLA PRIMA RATA IMU 2021 PER EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA COVID-19***

In conseguenza dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, è stabilita l'esenzione dal versamento della prima rata dell'IMU per l'anno 2021, in scadenza il 16.6.2021, per i casi analizzati di seguito.

### **ESCLUSIONE DAL PAGAMENTO PER DETERMINATE TIPOLOGIE DI IMMOBILI**

L'art. 1 co. 599 - 600 della L. 178/2020 stabilisce che non è dovuta la prima rata dell'IMU 2021 relativa:

- ❖ agli immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché agli immobili degli stabilimenti termali;
- ❖ agli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni) e relative pertinenze, 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;
- ❖ agli 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.

### **ESCLUSIONE DAL PAGAMENTO PER I BENEFICIARI DEL CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO "SOSTEGNI"**

L'art. 6-sexies del DL 41/2021 (decreto "Sostegni"), introdotto in sede di conversione in legge, ha previsto l'esenzione dal versamento della prima rata dell'IMU per l'anno 2021, il cui termine è fissato al 16.6.2021, per alcuni soggetti.

La norma stabilisce che i possessori di immobili che hanno i requisiti per ottenere il contributo a fondo perduto di cui all'art. 1 dello stesso DL 41/2021 sono esclusi dal versamento della prima rata dell'IMU 2021, sempreché in detti immobili venga anche esercitata la loro attività.

I soggetti che possono richiedere il contributo sono i "soggetti titolari di partita IVA, residenti o stabiliti nel territorio dello Stato, che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario".

Possono beneficiare dell'agevolazione anche i contribuenti in regime forfetario e gli enti non commerciali, limitatamente all'attività commerciale esercitata.

Tali soggetti possono richiedere il contributo (e quindi possono fruire dell'esenzione della prima rata dell'IMU 2021) a condizione che:

1. i ricavi/compensi non siano superiori a 10 milioni di euro nel 2019 (soggetti "solari"; la norma fa riferimento al secondo periodo d'imposta antecedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del DL 41/2021, avvenuta il 23.3.2021);
2. l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dell'anno 2020 sia inferiore alme-no del 30% rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dell'anno 2019 (tale requisito non è richiesto per i soggetti che hanno attivato la partita IVA dall'1.1.2019).

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 49/2021

PAGINA  
4/12

### ESENZIONI PER IL SETTORE DELLO SPETTACOLO

L'art. 78 co. 3 del DL 104/2020 stabilisce che l'IMU non è dovuta, per gli anni 2021 e 2022, per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

### ESENZIONI E AGEVOLAZIONI RESIDUALI PREVISTE DEI COMUNI

L'IFEL (.....) con il documento del 30.4.2020 nel quale ha fornito gli schemi di regolamento IMU e di delibera delle aliquote 2020, ha precisato che l'emergenza epidemiologica da COVID-19 tuttora in corso potrebbe spingere molte amministrazioni a prevedere ulteriori agevolazioni a favore delle categorie economiche e dei soggetti più colpiti dal Coronavirus. 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.

### IMMOBILI INTERESSATI

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

	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

Anche per l'IMU in vigore dal 2020 le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata.

Dall'1.1.2020 non è più assimilata all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.

Dall'anno 2021, tuttavia, l'art. 1 co. 48 della L. 178/2020 ha previsto che "per una sola unità immobiliare a uso abitativo" posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto dai pensionati residenti all'estero, l'IMU è ridotta al 50%, a condizione che l'unità immobiliare non sia locata o concessa in comodato.

### 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,

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 49/2021

PAGINA  
5/12

vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE PER IL CALCOLO DELL'IMU 2020
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% (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 2021
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 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.

### **FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE NON ISCRITTI IN CATASTO E DISTINTAMENTE CONTABILIZZATI**

Un'ipotesi particolare di fabbricati non iscritti in Catasto e sprovvisti di rendita riguarda i fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D" (immobili a destinazione speciale), quali gli opifici, che nello stesso tempo risultino:

- Interamente posseduti da imprese;
- Distintamente contabilizzati.

Per tali fabbricati la base imponibile è determinata:

1. Applicando al valore contabile gli appositi coefficienti che sono aggiornati annualmente con un apposito DM;
2. Fino all'anno nel quale i fabbricati stessi sono iscritti in Catasto con attribuzione di rendita.

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 49/2021

PAGINA  
7/12

Ai fini del calcolo della base imponibile IMU dei fabbricati classificati nel gruppo "D", i coefficienti sono stati aggiornati, per l'anno 2021, dal DM 7.5.2021 e sono riportati nella seguente tabella.

Coefficienti per l'anno 2021	
Per l'anno 2021 = 1,01	Per l'anno 2001 = 1,49
Per l'anno 2020 = 1,01	Per l'anno 2000 = 1,54
Per l'anno 2019 = 1,02	Per l'anno 1999 = 1,57
Per l'anno 2018 = 1,03	Per l'anno 1998 = 1,59
Per l'anno 2017 = 1,04	Per l'anno 1997 = 1,63
Per l'anno 2016 = 1,04	Per l'anno 1996 = 1,68
Per l'anno 2015 = 1,04	Per l'anno 1995 = 1,73
Per l'anno 2014 = 1,04	Per l'anno 1994 = 1,79
Coefficienti per l'anno 2021	
Per l'anno 2013 = 1,05	Per l'anno 1993 = 1,82
Per l'anno 2012 = 1,07	Per l'anno 1992 = 1,84
Per l'anno 2011 = 1,11	Per l'anno 1991 = 1,87
Per l'anno 2010 = 1,12	Per l'anno 1990 = 1,96
Per l'anno 2009 = 1,13	Per l'anno 1989 = 2,05
Per l'anno 2008 = 1,18	Per l'anno 1988 = 2,14
Per l'anno 2007 = 1,22	Per l'anno 1987 = 2,32
Per l'anno 2006 = 1,25	Per l'anno 1986 = 2,50
Per l'anno 2005 = 1,29	Per l'anno 1985 = 2,68
Per l'anno 2004 = 1,36	Per l'anno 1984 = 2,86
Per l'anno 2003 = 1,41	Per l'anno 1983 = 3,04
Per l'anno 2002 = 1,46	Per l'anno 1982 = 3,21

### ALIQUOTE APPLICABILI PER L'ACCONTO IMU 2021

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%.

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.

Disciplina IMU dal 2020			
Fattispecie di immobile	Aliquota di base	Aliquota minima	Aliquota massima
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,5%	0	0,6%



# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 49/2021

PAGINA  
8/12

Fabbricati rurali strumentali	0,1%	0	0,1%
Immobili merce (anni 2020 e 2021)- Dal 2022: esenzione dall'IMU	0,1%	0	0,25%
Terreni agricoli	0,76%	0	1,06%
Immobili produttivi del gruppo "D"	0,86%	0,76%	1,06%
Altri immobili	0,86%	0	1,06% elevabile all'1,14%

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

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.

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%)

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.

Dall'anno 2021, i Comuni possono diversificare tutte le aliquote stabilite dai co. 748 - 755 dell'art. 1 della legge di bilancio 2020 con riguardo alle fattispecie che saranno individuate da un apposito DM (ad oggi, detto DM non risulta essere stato ancora approvato).



# STUDIO ADRIANI

*Dottori Commercialisti Associati*  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 49/2021

PAGINA

9/12

Con la circ. Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF sono stati forniti importanti chiarimenti con riguardo alle modalità di determinazione della prima rata IMU per l'anno 2020, ma che possono essere estesi anche al 2021, in particolare:

- a. Immobile ceduto nel corso del 2020. 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 2021. Il contribuente non versa nulla ai fini dell'acconto 2021 dal momento che nel 2020 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 2021, 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 2020 e 2021. Nell'ipotesi in cui il contribuente abbia al contempo venduto un immobile nel 2020 e acquistato un altro immobile situato nel territorio dello stesso comune nel primo semestre del 2021 egli dovrà comunque versare l'acconto 2021 scegliendo tra il metodo "storico" (acconto 2021 per l'immobile venduto nel 2020, calcolato in misura pari al 50% della somma corrisposta nel 2020 a titolo di Imu e di Tasi e non verserà nulla per l'immobile acquistato nel 2021) ovvero quello previsto dalla stessa norma a regime (il contribuente verserà l'acconto 2021 per l'immobile acquistato nel primo semestre 2021, calcolato sulla base dei mesi di possesso nel primo semestre del 2021 e tenendo conto dell'aliquota dell'Imu vigente per l'anno 2020, mentre non corrisponderà l'Imu per l'immobile venduto nel 2020). 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 2020 che viene destinato ad abitazione principale nell'anno 2021. Questa situazione è assimilabile a quella dell'immobile ceduto nel 2020, in quanto nel 2021 è venuto meno il presupposto impositivo dell'Imu (quindi è consentito non versare nulla);
- e. Immobile destinato ad abitazione principale nel 2020 che viene tenuto a disposizione o locato nell'anno 2021. Questa situazione è assimilabile a quella dell'immobile acquistato nel corso del 2021, atteso che nell'anno 2020 il tributo non era stato versato per effetto dell'esclusione dell'abitazione principale dall'Imu mentre nell'anno 2021 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 2021, 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 2021 subiscono un cambio di destinazione rispetto al 2020. Nell'ipotesi in cui il contribuente possieda due immobili, uno adibito ad abitazione principale e l'altro tenuto a disposizione, e nel 2021 ne inverte la destinazione, valgono le stesse considerazioni svolte alla per gli immobili venduti e acquistati nelle annualità 2020 e 2021. 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.

<b>Entro il 16 giugno 2021</b>		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 2020);
<b>Entro il 16 dicembre 2021</b>		Il contribuente è tenuto al versamento del saldo sulla base delle aliquote approvate dai Comuni per il 2021 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 2021 le aliquote dell'anno precedente e quindi, anche il saldo, come l'acconto, sarà versato facendo riferimento alle aliquote 2020.

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno 2021.

Tuttavia, nel caso in cui, per l'anno 2021, il Comune abbia già deliberato aliquote e detrazioni ai fini dell'IMU, magari determinando condizioni più favorevoli rispetto al 2020, 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

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 49/2021

PAGINA

11/12

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 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 2020 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
3913	Fabbricati rurali ad uso strumentale	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3939	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa Costruttrice alla vendita	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.)

# STUDIO ADRIANI

*Dottori Commercialisti Associati*  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

---

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 49/2021

PAGINA

12/12

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**