LA NUOVA IMU. IL PUNTO 2020

01. NOZIONE

L'imposta municipale propria (IMU) si applica al possesso di fabbricati, escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, di aree fabbricabili **e di terreni agricoli**.

L'IMU è dovuta dai seguenti **soggetti**:

proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni;

titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;

coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;

concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;

locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

L'imposta si calcola applicando alla **base imponibile**, costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge, l'aliquota fissata per la particolare fattispecie.

RICORDA:	Per i **terreni agricoli**, anche non coltivati, il valore è costituito **dal reddito dominicale rivalutato del 25% e, poi, moltiplicato per 135**. Non è più previsto, invece, il moltiplicatore pari a 75, poiché la legge n. 208 del 2015 (legge di stabilità 2016) ha esentato i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola.

La **legge di bilancio 2020** (**L. 27 dicembre 2019, n.160 Art. 1, commi da 738 a 782**) ha profondamente modificato la struttura dell'IMU (a parità di gettito), ovviamente la novità ha sollevato numerosi dubbi per rispondere ai quali il **MEF ha pubblicato la circolare 1/DF del 18 marzo 2020** mediante la quale risponde ai numerosi quesiti pervenuti.

Si deve innanzitutto premettere che il **comma 738 ha abolito**, **a decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale** di cui all'art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, con ***contestuale eliminazione*** del tributo per i servizi indivisibili (**TASI**), di cui era una componente, **ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI)**.

Nel contempo il **medesimo comma 738** ha ridisciplinato l'IMU **sulla base dei commi da 739 a 783**.

Questa nuova disciplina si completa con la previsione del **comma 780** laddove sono state espressamente abrogate le norme relative all'IMU presenti in specifiche disposizioni o comunque incompatibili con la disciplina dell'IMU prevista dalla legge n. 160 del 2019 nonché quelle relative all'IMU e alla TASI contenute nell'ambito della IUC di cui alla legge n. 147 del 2013.

Di conseguenza, **a decorrere dal 1° gennaio 2020**, essendo la TASI ormai non più in vigore, vengono meno anche le ripartizioni del tributo 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.

La detta circolare ricorda il disposto **del comma 739** secondo il quale l'IMU "***si applica in tutti i comuni del territorio nazionale***, *ferma restando per la regione Friuli Venezia Giulia e per le province autonome di Trento e di Bolzano l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti*"

La circolare risponde poi ai quesiti pervenuto e ne seguiamo il percorso in questa nostra Scheda.

02. ACCONTO 2020

Da tenere presente il disposto del **comma 762** il quale prevede che, 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*".

Tale disposizione implica **che il soggetto passivo dell'IMU corrisponda in sede di acconto la metà dell'importo versato nel 2019**, che ai fini della TASI coincideva ovviamente con la sua sola quota.

Ma possono verificarsi delle ipotesi particolari che tentiamo di riassumere.

Cessione o acquisto dell'immobile

a)	**Immobile ceduto nel corso del 2019**

L'applicazione letterale del comma 762 porterebbe a dover versare l'acconto 2020 in mancanza del presupposto impositivo. Il Ministero ritiene più razionale la soluzione che tenga conto della condizione sussistente al momento del versamento, vale a **dire l'assenza del presupposto impositivo**.

Si ricorda che il **comma 762** prevede che il "*versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente*". b)

b)	**Immobile acquistato nel corso del primo semestre 2020**

Il criterio stabilito dal comma 762 ai fini dell'acconto 2020 comporta che il contribuente **non versi alcunché** in occasione della prima rata, dal momento che nel 2019 l'IMU non è stata versata perché **non sussisteva il presupposto impositivo**.

E' anche possibile che il contribuente versi l'acconto sulla base dei mesi di possesso nell'anno 2020 tenendo conto dell'aliquota IMU dell'anno precedente.

RICORDA:	Se al momento del versamento dell'acconto risulta che il comune già abbia pubblicato sul sito www.finanze.gov.it, le aliquote IMU applicabili nel 2020, il contribuente **può determinare l'imposta applicando le nuove aliquote pubblicate**. Sarebbe però opportuno considerare le aliquote dell'IMU vigenti nel 2019 e attendere **il termine del 28 ottobre 2020**, al fine di verificare quale sia l'atto definitivamente adottato per il 2020.

RICORDA ANCORA:	Nella determinazione dell'acconto dell'IMU si devono seguire le modalità di computo previste **dal comma 761** in virtù del quale l'IMU "*è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero.* ***Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente****. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria*".

c)	**Immobili ceduti e acquistati nelle annualità 2019 e 2020**

In questo caso il contribuente nella doppia situazione dovrà comunque versare l'acconto 2020 scegliendo tra il metodo individuato dal comma 762 per l'acconto 2020 e quello previsto dalla stessa norma a regime. Nel primo caso il contribuente verserà l'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, mentre non verserà nulla per quello acquistato nel 2020. Nel secondo caso 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**.

Ciò **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**

In tal caso valgono le stesse osservazioni fornite alla lett. a), in quanto nel 2020 **è venuto meno il presupposto impositivo dell'IMU**.

e)	**Immobile destinato ad abitazione principale nel 2019 che viene tenuto a disposizione o locato nell'anno 2020**

Si richiamano al riguardo le considerazioni svolte alla lett. b), 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.

f)	**Immobili che nel 2020 subiscono un cambio di destinazione rispetto al 2019**

Nell'ipotesi in cui il contribuente possiede 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 lett. c).

g)	**Fabbricati rurali strumentali (comma 750) fabbricati merce (comma 751)**

Gli immobili in questione nel 2019 erano esenti dall'IMU ma assoggettati alla TASI. In seguito all'abolizione di quest'ultimo tributo, si ritengono applicabili le considerazioni di cui alla lett. b), con la specificazione che qualora si opti per la soluzione di versare l'acconto, occorrere applicare l'aliquota di base pari allo 0,1 per cento prevista dai commi 750 e 751, stante la non imponibilità delle fattispecie in esame nella previgente disciplina IMU.

Si deve anche sottolineare che per gli immobili in questione, laddove siano classificati nel gruppo catastale D, non opera la riserva statale di cui al comma 753, dal momento che i comuni possono azzerare la relativa aliquota, facoltà inibita nel caso di riserva statale. Vale la pena di accennare che per i fabbricati rurali che non sono classificati nella categoria catastale D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) continua ad applicarsi la disciplina particolare che li riguarda, la quale prescinde dalle disposizioni di carattere fiscale, che è stata attuata con il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, il quale prevede una specifica annotazione ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità per i fabbricati diversi da quelli censibili nella categoria D/10.

h)	**Immobile per il quale nel 2020 è mutata la quota di possesso**

In questa ipotesi è preferibile seguire il criterio stabilito per l'anno di prima applicazione dell'IMU dal comma 762 ai fini dell'acconto 2020.

03. CASA CONIUGALE ASSEGNATA AL CONIUGE A SEGUITO DI PROVVEDIMENTO DI SEPARAZIONE IN ASSENZA DI FIGLI

Si deve premettere che in caso di separazione senza figli o con figli maggiorenni e autosufficienti la giurisprudenza ritiene che la casa coniugale **non può essere assegnata ad uno dei due coniugi a titolo di contributo al mantenimento**, in sostituzione dell'assegno di mantenimento, non avendo l'assegnazione una funzione assistenziale (*Corte di Cassazione 22 marzo 2007 n. 6979*).

La differente formulazione della norma introdotta dal comma 741, lett. c), n. 4, che fa riferimento alla casa familiare e al genitore, e non più alla casa coniugale e al coniuge, è volta soltanto a chiarire che nell'ambito dell'assimilazione all'abitazione principale sono ricomprese anche le ipotesi di provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare in assenza di un precedente rapporto coniugale.

Nulla quindi è mutato rispetto alla precedente disciplina. Pertanto, continua a permanere l'esclusione dall'IMU della casa familiare assegnata con provvedimento del Giudice già assimilata all'abitazione principale nella previgente disciplina. I

n ogni caso, ai fini dell'applicazione dell'assimilazione in argomento, occorre evidenziare che l'individuazione della "casa familiare" viene effettuata dal Giudice **con proprio provvedimento che non può essere suscettibile di valutazione da parte del comune in un proprio provvedimento**. Si prescinde quindi dalla proprietà in capo ai genitori o ad altri soggetti (ad esempio i nonni) e i requisiti della residenza e della dimora dell'assegnatario non sono rilevanti ai fini dell'assimilazione.

04. IMMOBILI POSSEDUTI DAGLI IACP E ALLOGGI SOCIALI

Con la legge di bilancio 2020 è stato mantenuto sostanzialmente inalterato il regime fiscale già previsto in materia di IMU per gli immobili in questione, che di seguito si riepiloga:

per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica (ERP), comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR 24 luglio 1977, n. 616, (comma 749 dell'art. 1) è prevista l'applicazione **della detrazione di 200 euro** e dell'aliquota ordinaria, o di quella eventualmente ridotta deliberata dal comune.

Costituisce una novità rispetto al precedente regime IMU la possibilità (comma 754 del medesimo art. 1) *di azzerare l'aliquota relativa agli immobili in questione che non erano, e continuano a non essere, assimilati all'abitazione principale*, come affermato anche dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 20135 del 25 luglio 2019 che – in linea, peraltro, con quanto sostenuto da questo Dipartimento nella Circolare n. 3/DF del 2012 – ha escluso l'applicazione dell'aliquota ridotta (poi trasformata in esenzione) prevista per l'abitazione principale in quanto "legittimato passivo dell'imposta è l'Ente possessore dell'immobile diverso dalla persona fisica locataria".

per i fabbricati di civile abitazione **destinati ad alloggi sociali** come definiti dal DM 22 aprile 2008, **adibiti ad abitazione principale** è prevista dall'art. 1, comma 741, lett. c), n. 3) l'assimilazione ad abitazione **principale con conseguente esenzione dall'IMU**. Si deve precisare che le assimilazioni di cui alla lett. c) del comma 741 in parola hanno carattere peculiare e prendono in considerazione proprio quelle fattispecie che altrimenti non potrebbero rientrare nell'ipotesi tipica di abitazione principale di cui alla precedente lett. b).

In particolare, nel caso degli alloggi sociali assume rilievo determinante per l'assimilazione la corrispondenza dell'alloggio alle caratteristiche individuate dal D. M. 22 aprile 2008 e il fatto che lo stesso sia adibito ad abitazione principale. Pertanto, gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti in questione rientrano in siffatta ipotesi di assimilazione e quindi di esenzione solo nel caso in cui anche tali alloggi siano riconducibili nella definizione di alloggio sociale di cui al decreto ministeriale appena citato. Del resto detto orientamento era già contenuto nella risposta n. 15 di questo Dipartimento alle FAQ del 3 giugno 2014, pubblicate sul sito www.finanze.gov.it. In tutti gli altri casi, quindi, in cui non si può ricollegare all'ambito dell'alloggio sociale l'immobile posseduto dagli Istituti in questione si applica la detrazione di 200 euro.

05. ALIQUOTE E REGOLAMENTI APPLICABILI PER IL SALDO IMU 2020 IN CASO DI MANCATA PUBBLICAZIONE DEGLI STESSI AI SENSI DEL COMMA 767

In caso di mancata pubblicazione delle delibere sul sito www.finanze.gov.it entro **il 28 ottobre 2020**, ai sensi del **comma 767**, si applicano le aliquote e le detrazioni IMU vigenti nel comune per l'anno 2019.

Si perviene a tale conclusione a mente del citato comma 767 secondo i quali in caso di mancata approvazione e conseguente pubblicazione nei termini di legge si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente.

Tale principio vale anche nel caso in cui il comune **non abbia mai deliberato** in materia di aliquote IMU, il che comporta che trovino **applicazione l'aliquota dello 0,76 per cento per gli immobili diversi dall'abitazione principale e quella dello 0,4 per cento per le abitazioni principali di lusso**.

Come già chiarito alla lett. g) relativamente all'acconto 2020, per le fattispecie impositive non assoggettate all'IMU nell'anno 2019, quali i fabbricati rurali strumentali e i fabbricati merce, occo**rre applicare l'aliquota di base pari allo 0,1 per cento prevista dai commi 750 e 751**.

Quanto osservato vale anche per il regolamento, in mancanza di pubblicazione valgono le regole del regolamento 2019nel regolamento vigente nell'anno 2019, tra le quali in particolare quelle concernenti:

- l'assimilazione dell'immobile posseduto da anziano ricoverato in casa di cura;
- l'importo minimo di versamento;
- nel caso in cui il comune non abbia mai deliberato in materia di importo minimo IMU, tale importo è pari a 12 euro.

06. IMU ENTI NON COMMERCIALI

Per quanto riguarda invece l'acconto per il 2020, occorre avere riguardo al **comma 763** in base al quale, in sede di prima applicazione dell'IMU, le due rate di acconto sono di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019, esclusa ovviamente la TASI relativa all'occupante utilizzando il codice tributo IMU.

07. ISCOP

Si ritiene sussista ancora la facoltà dei comuni di istituire l'imposta di scopo sulla base della disposizione recata dal comma 706 dell'art. 1 della legge 147 del 2013 secondo il quale "Resta ferma la facoltà per i comuni di istituire l'imposta di scopo in base a quanto

disposto dall'articolo 1, comma 145, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e dall'articolo 6 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23".

08. IMPOSTA IMMOBILIARE SULLE PIATTAFORME MARINE

Per quanto riguarda la nuova **IMPi** in relazione alla richiesta circa la possibilità da parte dei comuni di manovrare l'aliquota concernente il nuovo tributo introdotto **dall'art. 38 del D. L. 26 ottobre 2019, n. 124** (convertito, con modificazioni, dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157), si precisa che la chiara formulazione del comma 3 **esclude che i comuni possano variarla**.

Vale la pena anche di sottolineare che **limitatamente all'anno 2020** il versamento dell'imposta **è effettuato in un'unica soluzione, entro il 16 dicembre**, allo Stato che provvederà all'attribuzione del gettito di spettanza comunale sulla base del decreto interministeriale previsto dal comma 4 dello stesso art. 38.

09. AREA FABBRICABILE DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

La nuova disposizione recata **dal comma 741 lett. a)** stabilisce, diversamente dal precedente regime impositivo dell'IMU, che si considera "***parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente***…".

Tale disposizione comporta il superamento della precedente impostazione normativa che consentiva di **fare riferimento alla nozione civilistica di pertinenza** di cui agli artt. 817 e seguenti del codice civile nonché all'orientamento giurisprudenziale formatosi su tali disposizioni.

Pertanto, **a partire dal 1° gennaio 2020**, il concetto di pertinenza ai **fini IMU deve essere ricondotto esclusivamente alla definizione fiscale** contenuta nel predetto comma 741, lett. a).

In particolare, la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini IMU solo nel caso in cui **la stessa risulti accatastata**

unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura".

In questo caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza mentre, in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile e come tale sarà soggetta autonomamente a imposizione, in quanto risulta inclusa negli strumenti urbanistici.

10. DATA DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LEASING: SOGGETTIVITA' PASSIVA IMU

Per quanto concerne l'individuazione del soggetto passivo in caso di locazione finanziaria, **a decorrere dal 1° gennaio 2020**, il **comma 743**, in linea di continuità con il precedente regime impositivo, ha stabilito che per "gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto".

Pertanto, nel confermare il regime IMU, il Legislatore ha inteso escludere la soggettività passiva prevista per la TASI che permaneva in capo al locatario fino "alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna.

11. DICHIARAZIONE IMU

In merito all'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU, **il comma 769** stabilisce che la stessa debba essere presentata o, in alternativa, trasmessa in via telematica "**entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta**".

Limitatamente, invece, ai casi in cui il possesso dell'immobile ha avuto inizio o **sono intervenute variazioni nel corso del 2019**, si ricorda che, ai sensi dell'art. 3-ter del D. L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, n. 58**, il termine** per la presentazione della dichiarazione **è fissato al 31 dicembre 2020**.

Tale regime vale anche per quanto disposto dal successivo art. 3-quater che ha esonerato dall'obbligo dichiarativo nonché da qualsiasi altro onere di dichiarazione o comunicazione il

possessore dell'immobile locato a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 o concesso in comodato gratuito alle condizioni prescritte dalla legge.