



NEWS

Dallo Studio Amato di Roma 3 giugno 2020

IMU in scadenza il 16 salvo proroghe. Breve guida

I Comuni possono posticipare la scadenza, controllare con attenzione.

L'IMU, modificata dalla legge di bilancio 2020 (vedi nella **Sezione Imposte Tasse Contributi la nostra Scheda La nuova IMU. Il Punto 2020**), vedrà la sua prima scadenza il prossimo 16, i Comuni possono deliberare la proroga di questa scadenza in considerazione dell'emergenza epidemiologica, occorrerà quindi informarsi comune per comune.

L'IMU è **dovuta** sui fabbricati, su aree fabbricabili e su terreni agricoli. Devono corrisponderla i proprietari o titolari di altro diritto reale (abitazione, usufrutto, superficie, ecc.) mediante modello F24 o con bollettino postale o con il nuovo strumento PagoPa.

RICORDA: **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"**.

Come si calcola l'IMU?

Per i fabbricati con rendita catastale **si rivaluta la stessa del 5%** e si moltiplica per il **coefficiente** pari a:

- Immobili gruppo A (escluso A/10), C/2, C/6, C/7 = **160**;
- Gruppo B, C/3, C/4, C/5 = **140**;
- C/1 = **55**;
- A/10, D/5 = **80**;
- Gruppo D (escluso D/5) = **65**.

Per le **aree fabbricabili** la base imponibile è il "**valore venale in comune commercio**".

Per i **terreni agricoli** la base imponibile è determinata dal reddito dominicale rivalutato del 25%, moltiplicato per il **coefficiente** di **135**.

La **base imponibile è ridotta del 50%** per fabbricati vincolati per motivi storici o artistici, dichiarati inagibili o inabitabili.

Vi sono, infine, fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati a **destinazione speciale** (es. opifici industriali) per i quali la base imponibile è determinata mediante coefficienti aggiornati annualmente da applicare al valore contabile.

Le aliquote IMU dal 2020 sono state definite dall'art. 1 commi 748/757 della Legge di Bilancio, lasciando un margine discrezionale ai Comuni, per comodità riassumiamo in tabella:

Immobile	Aliquota	Margine Comune
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,5% (detrazione 200 euro)	-Aumento dello 0,1% -Diminuzione fino ad azzeramento
Fabbricati rurali strumentali	0,1%	Diminuzione fino ad azzeramento
Immobili merce	0,1% (dal 2022 esenzione)	-Aumento fino allo 0,25% -Diminuzione fino ad azzeramento
Terreni agricoli	0,76%	-Aumento fino all'1,06% -Diminuzione fino ad azzeramento
Immobili produttivi Gruppo D	0,86%	-Aumento fino all'1,06% -Diminuzione fino ad azzeramento
Altri immobili	0,86%	-Aumento fino all'1,06% -Diminuzione fino ad azzeramento
Immobili a canone concordato	0,645%	-Aumento fino allo 0,795%

RICORDA: In sostituzione dell'abrogata maggiorazione TASI, i Comuni possono aumentare l'aliquota massima dell'1,06%, prevista per gli "Altri immobili" sino all'1,14%.

L'imposta è ovviamente dovuta in base alla percentuale di possesso dell'immobile in virtù dei mesi dell'anno considerata anche la frazione superiore alla metà dei giorni del mese.

L'importo da pagare va arrotondato all'unità di euro, in difetto fino a 0,49, in eccesso da 0,50 in su.

La **prima rata** è pari alla metà di quanto corrisposto a titolo di IMU e Tasi nell'anno 2019, per i chiarimenti relativi a tale problematica si veda la nostra **SCHEDA** sopra richiamata che analizza l'esaustiva Circolare del Ministero Finanze di marzo 2020.

Per il versamento dell'IMU l' Agenzia Entrate 12.4.2012 n. 35 ha istituito i codici tributo sottoriportati

Tipologia di versamento	Codice tributo
IMU - Imposta Municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE	3912
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 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

CHI NON DEVE VERSARE LA PRIMA RATA IMU

L'art. 177 del DL 19 maggio 2020, n. 34 (detto "Rilancio") 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 proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.
- L'esclusione non riguarda l'immobile di proprietà di un soggetto (che deve versare l'IMU) che viene locato ad un altro soggetto per esercitare l'attività turistica.