DOSSIER - 2021 -

IL PUNTO 2021. LA NUOVA IMU. PRIMO ACCONTO 2021. CONFERME ED ESENZIONI

01. NOZIONE

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) abolendo la TASI.

Facciamo un rapido excursus dell'imposta e poi vediamo le particolarità relative al primo acconto 2021.

La prima rata della **nuova IMU per l'anno 2021** deve essere versata entro **il 16.6.2021** (salvo futuri interventi legislativi il termine non ha subito alcuna sospensione, ma i singoli Comuni possono prevedere una proroga, limitatamente ai contribuenti più colpiti dal COVID-19).

02. CHI E SU COSA SI PAGA

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'IMU non è dovuta da:

nudo proprietario;
locatore finanziario;
concedente di diritti reali.

Sono assoggettati ad IMU:

fabbricati;
aree fabbricabili;
terreni agricoli.

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.

03. QUANTO SI PAGA

In generale, la **base imponibile** dell'IMU è costituita dal **valore degli immobili**.

Per **i fabbricati iscritti in Catasto** con rendita catastale, la base imponibile è determinata:

- ➔ si **rivaluta del 5%** la rendita risultante in Catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione;
- ➔ si **moltiplica** il risultato per il relativo coefficiente moltiplicatore.

Per determinare l'IMU dovuta per l'anno 2021, quindi, dovrà essere rivalutata la rendita catastale **al 1° gennaio 2021**.

La formula per calcolare la base imponibile IMU è la seguente:

$$\mathbf{VC} = \boldsymbol{RC\ x \frac{105}{100}\ x\ m}$$

VC = Valore catastale

RC = Rendita catastale

M = Coefficiente moltiplicatore

Esplicando in tabella:

Tipologie fabbricati	Determinazione base imponibile
Immobili ad uso abitativo (gruppo A, esclusi A/10) Cantine, soffitte, locali di deposito (C/2) Autorimesse e posti auto (C/6) Tettoie (C/7)	**160 × RC × 105/100 = RC × 168**
Residenze collettive (gruppo B) Laboratori artigiani (C/3) Fabbricati e locali per esercizi sportivi (C/4) Stabilimenti balneari e di acque curative (C/5)	**140 × RC × 105/100 = RC × 147**
Negozi e botteghe (C/1)	**55 × RC × 105/100 = RC × 57,75**
Uffici e studi privati (A/10) Banche e assicurazioni (D/5)	**80 × RC × 105/100 = RC × 84**
Immobili a destinazione speciale (gruppo D, esclusi D5)	**65 × RC × 105/100 = RC × 68,25**

Pr le **aree fabbricabili** la base imponibile dell'IMU in vigore dall'1.1.2020 è costituita dal **valore venale in comune commercio** al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o dalla data di adozione degli strumenti urbanistici, cos' determinato:

- ➔ zona territoriale di ubicazione;
- ➔ indice di edificabilità;
- ➔ destinazione d'uso consentita;
- ➔ oneri legati ad eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la sua edificazione;
- ➔ prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree con caratteristiche analoghe.

La base imponibile IMU dei **terreni agricoli**, compresi quelli non coltivati, è pari al prodotto del **reddito dominicale** risultante in Catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutato del 25%** (ai sensi dell'art. 3 co. 51 della L. 23.12.96 n. 662), per il **coefficiente moltiplicatore 135**.

La formula per determinare **il valore** dei terreni agricoli è la seguente:

$$\mathbf{VC} = \boldsymbol{RD}\ \boldsymbol{x}\ \frac{\mathbf{125}}{\mathbf{100}}\ \boldsymbol{x}\ \mathbf{135}$$

VC = Valore catastale

RD = Reddito dominicale

04. RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE E ALIQUOTE

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per:

- ➔ fabbricati vincolati per motivi di interesse storico o artistico ex art. 10 del DLgs. 42/2004;
- ➔ fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni;
- ➔ unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado (genitori o figli) a determinate condizioni.

Le **aliquote IMU** in **vigore dal 2020** le riassumiamo nella tabella che segue.

Fattispecie di immobile	**Aliquota di base**	**Margine discrezionale del Comune**
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	**0,5%** (con detrazione di 200,00 euro)	Aumento dello 0,1%; diminuzione fino all'azzeramento.
Fabbricati rurali strumentali (art. 9 co. 3-*bis* del DL 557/93)	**0,1%**	Diminuzione fino all'azzeramento.
Immobili merce	Per gli anni 2020 e 2021: **0,1%** Dal 2022: esenzione dall'IMU	Per gli anni 2020 e 2021: aumento fino allo 0,25%; diminuzione fino all'azzeramento.

Terreni agricoli	**0,76%**	Aumento sino all'1,06%; diminuzione fino all'azzeramento.
Immobili produttivi del gruppo "D"	**0,86%**, di cui: la quota pari allo 0,76% allo Stato, la quota rimanente ai Comuni	Aumento sino all'1,06%; diminuzione fino allo 0,76%.
Altri immobili	**0,86%**	Aumento sino all'1,06%; diminuzione fino all'azzeramento.
		Con l'eventuale maggiorazione ex TASI l'aliquota può arrivare all'**1,14%**.

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%)

RICORDA:

Dall'anno 2020, **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%** (una maggiorazione IMU che può arrivare sino allo 0,08%).

L'aumento dell'aliquota:

- ➔ riguarda soltanto gli immobili non esentati;
- ➔ può essere deciso se nel 2015 era stata deliberata la maggiorazione TASI e se era stata confermata fino al 2019.

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

RICORDA ANCORA:	Dall'anno 2021, i Comuni potranno diversificare tutte le aliquote stabilite con riferimento alle fattispecie che saranno individuate da un apposito DM (nel momento di scrittura, detto DM non è stato ancora approvato).

05. IMMOBILI ESENTI

Sono esenti dall'IMU:

immobili posseduti dallo Stato, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
fabbricati destinati ad usi culturali *ex* art. 5-*bis* del DPR 601/73 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.);
fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense;
fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
immobili posseduti e utilizzati dai soggetti dagli enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive;
terreni agricoli: • posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del DLgs. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole; • ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A della L. 448/2001 (**VEDI**); • a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile; • ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 L 984/77.

(**VEDI**):	**Indicazione delle isole minori**

Isole Tremiti

1. San Nicola: San Nicola, San Domino, Capraia, Pianosa.
2. Pantelleria.

Isole Pelagie

3. Lampedusa: Lampedusa, Lampione, Linosa.

Isole Egadi

4. Favignana: Favignana, Levanzo, Marettimo, Formica.
5. Ustica: Ustica.

Isole Eolie

6. Lipari: Lipari, Vulcano, Alicudi, Filicudi, Stromboli, Panarea.
7. Salina: Salina.

Isole Suscitane

8. San Pietro: Sant'Antioco, San Pietro.

Isole del Nord Sardegna

9. La Maddalena: La Maddalena, Caprera, Santo Stefano, Spargi, Santa Maria, Budelli, Razzoli, Mortorio, Tavolara, Molara, Asinara.

Isole Partenopee

10. Procida: Capri, Ischia, Procida, Nisida, Vivara.

Isole Ponziane

11. Ponza, Palmarola, Zannone.
12. Ventotene: Ventotene, Santo Stefano.

Isole Toscane

13. Elba: Elba, Pianosa, Montecristo.
14. Giglio: Isola del Giglio. Giannutri, Formiche di Grosseto.
15. Capraia: Capraia, Gorgona, Secche della Meloria.

Isole del Mare Ligure

16. Arcipelago di Porto Venere: Palmaria, Tino, Tinetto.

Isola del lago d'Iseo

16-bis. Monte Isola

RICORDA:	**Dal 2020 non sono più esenti** i fabbricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione piante, magazzini, depositi, ecc.).

Oltre alle esenzioni di carattere generale, nell'esercizio della propria autonomia, i Comuni hanno facoltà di prevedere l'esenzione IMU per:

immobili dati in comodato gratuito al Comune o ad un altro ente territoriale, o ad un ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali o statutari;
esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre 6 mesi.

L'esenzione IMU è estesa ai fabbricati nelle zono colpite da eventi calamitosi purché distrutti o oggetto di ordinanze sindacali di sgombero perché inagibili totalmente o parzialmente.

L'esenzione in questione spetta fino alla definitiva ricostruzione e agibilità.

06. LIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA E DICHIARAZIONE IMU

Come noto, l'imposta è dovuta **per anni solari** in relazione alla quota di possesso e ai mesi di possesso nel corso dell'anno.

Il mese è considerato per intero se il possesso si è protratto per oltre la metà dei giorni considerando che **per l'acquirente** si conta il giorno di trasferimento del possesso e che lo stesso sconterà l'intero mese del trasferimento se i giorni di possesso fossero uguali ai giorni di possesso del cedente.

L'importo da pagare deve essere **arrotondato all'unità di euro**:

per difetto, se la frazione è inferiore o uguale a 0,49 euro;
per eccesso, se la frazione è superiore a 0,49 euro.

L'IMU deve essere versata in due rate:

la prima con **scadenza il 16 giugno**, pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi dell'anno precedente;
la seconda con **scadenza il 16 dicembre**, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno e a conguaglio sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote.

E' facoltà del contribuente di effettuare il versamento in unica soluzione, **entro la data del 16 giugno**.

Pertanto, per il 2021:

la **prima rata**, scadente il 16 giugno, pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi dell'anno precedente;
la **seconda rata**, scadente il 16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno e a conguaglio sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote.

Per il 2021 i comuni possono prevedere una proroga del termine di versamento per i soggetti che hanno avute difficoltà derivanti dall'emergenza epidemiologica determinata dal COVID, il differimento può riguardare solo la quota IMU di competenza comunale.

Scadenze diversificate per gli enti non commerciali che diluiscono l'imposta in tre rate:

le prime due, di importo pari al 50% dell'imposta corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno e il 16 dicembre;
la terza rata, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo.

I **versamenti dell'IMU** possono essere effettuati, in alternativa, mediante:

- il modello F24;
- l'apposito bollettino postale;
- la piattaforma di cui al codice dell'Amministrazione digitale e le altre modalità previste dallo stesso codice (quali PagoPA), con le modalità che saranno stabilite da un apposito DM.

Per i soggetti residenti all'estero non sono previste ulteriori modalità di versamento.

I soggetti titolari di partita IVA, invece, sono tenuti ad effettuare i versamenti esclusivamente con modalità telematiche (AE 26 maggio 2020 n. 214429).

Per gli immobili produttivi del gruppo "**D**", l'IMU deve essere versata distinguendo:

- la quota riservata allo Stato, calcolata applicando l'aliquota dello 0,76%;
- la quota riservata ai Comuni per la parte rimanente.

Nulla è dovuto allo Stato dai Comuni che possiedono immobili del gruppo "D" situati nel loro territorio.

I **codici tributo** generalmente applicabili per il versamento **sono i seguenti**:

Tipologia di versamento	Codice tributo
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**

Per gli immobili del **gruppo D** l'AE ha istituito **i seguenti codici tributo**:

Tipologia di versamento	Codice tributo
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**

Ultima annotazione per le **abitazioni principali**, l'IMU **è comunque dovuta** per abitazioni principali e relative pertinenze per le abitazioni principali ricadenti nella categoria:

- A/1 – abitazioni di tipo signorile;
- A/8 – abitazioni in ville;
- A/9 – castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.

Rimangono esenti le abitazioni principali censite in altre categorie, mentre i Comuni possono estendere agevolazioni anche ad altre casistiche.

Entro il **30 giugno 2021** deve essere presentata la dichiarazione IMU se il possesso dell'immobile ha avuto inizio o sono intervenute variazioni nel corso del 2020.

La dichiarazione IMU:

- deve essere presentata, in forma cartacea oppure trasmessa telematicamente, 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;
- ha effetto anche per gli anni successivi purché non siano intervenute variazioni rilevanti ai fini del calcolo dell'imposta.

Fintanto che il nuovo modello non sarà approvato, può essere utilizzato quello contenuto nel DM 30.10.2012.

07. EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA COVID-19. ESCLUSIONI DAL VERSAMENTO DELLA PRIMA RATA IMU

A causa dell'emergenza epidemiologica, il legislatore è ripetutamente intervenuto sulla materia disponendo l'esenzione dal versamento della prima rata IMU, mediante:

- l'art. 1 commi 599 - 600 della L. 30.12.2020 n. 178 (legge di bilancio 2021);
- l'art. 6-*sexies* del DL 22.3.2021 n. 41 (decreto "Sostegni");
- l'art. 78 comma 3 del DL 14.8.2020 n. 104 (esenzione per due anni, 2021 e 2022 per gli immobili della categoria D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri, sale per concerti e spettacoli.

La legge di bilancio 2021 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.

Il decreto Sostegni ha introdotto **l'esenzione per la prima rata IMU 2021**:

per 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*" sempreché in detti immobili venga anche esercitata la loro attività.

Esistono però due condizioni per usufruire dell'agevolazione:

- ➔ i ricavi/compensi non siano superiori a 10 milioni di euro nel 2019 (la norma fa riferimento al secondo periodo d'imposta antecedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del DL 41/2021);
- ➔ l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi dell'anno 2020 sia inferiore almeno 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).

Infine, **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.

08. CASI E PARTICOLARITA' – CIRCOLARE MEF 1/DF DEL 18 MARZO 2020

La Circolare fu emessa per rispondere ai numerosi quesiti intervenuti a seguito dell'introdotta trasformazione dell'IMU e l'abolizione della TASI, riteniamo che le tematiche di carattere generale espresse continuino ad avere pieno valore anche per l'anno 2021. Ovviamente i riferimenti della Circolare fanno riferimento a situazioni 2019 rispetto al 2020, ma le stesse risultano applicabili anche per l'anno 2021.

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*", questa precisa distinzione fa si che tale opportunità non sia possibile per il 2021.

Rimandando per le ipotesi particolari legate ad un criterio temporale alla nostra **Scheda** "**La nuova IMU. Il punto 2020**" presente in questa Sezione, vediamo alcuni casi particolari.

1. 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

In 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.

2. 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.

3. 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**.

4. 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.

5. 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.