

NUOVA IMU DAL 2020

INFORMAZIONI PRINCIPALI

LEGGE 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di Bilancio 2020), approvata il 23 dicembre 2019 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2019. Articolo 1 commi da 738 a 783 - (Unificazione IMU-TASI)

A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale (IUC) di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre **2013**, n. 147, composta da IMU TASI e TARI, **è abolita**, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783.

Il **presupposto dell'imposta** è il possesso di immobili. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, **non** costituisce presupposto dell'imposta, **salvo che** si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali **A/1, A/8 o A/9**.

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **euro 200** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica (*si rapporta alla percentuale di possesso*).

Ai fini dell'imposta valgono le seguenti definizioni e disposizioni:

>> per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'**area** occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce **pertinenza** esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; Pertanto, a partire dal 1° gennaio 2020, 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.

Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

>> per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare **dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in **immobili diversi** situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano **per un solo immobile**. Per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di **un'unità** pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, **anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo** (come da visura catastale).

sono **altresi considerate abitazioni principali**:

- la **casa** familiare assegnata **al genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del **giudice** che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- l'unità immobiliare posseduta da **anziani o disabili** che acquisiscono la residenza in **istituti di ricovero** o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa **non risulti locata**. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata **ad una sola** unità immobiliare;

>> per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, **non fabbricabili**, i terreni **posseduti e condotti** dai **coltivatori diretti** e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

>> per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

I **soggetti passivi** dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. E' soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli

La **base imponibile** dell'imposta è costituita dal valore degli immobili.

>> **Per i fabbricati** iscritti in catasto, il **valore** è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle **rendite** risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutate del 5 per cento** ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

- a) **160** per i fabbricati classificati nel **gruppo catastale A** e nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**, con esclusione della categoria catastale A/10;
- b) **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- c) **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- d) **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- e) **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- f) **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1. Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

>> **Per le aree fabbricabili**, il **valore** è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

>> **Per i terreni agricoli**, nonché per quelli non coltivati, il **valore** è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

La base imponibile è **ridotta del 50** per cento per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato** dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il **primo grado** (*genitori – figli*) che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il **contratto sia registrato** e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Sono **esenti dall'imposta i terreni agricoli** come di seguito qualificati:

- a) **posseduti e condotti dai coltivatori diretti** e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, **iscritti alla previdenza agricola**, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, **indipendentemente dalla loro ubicazione**;
- b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

Per le abitazioni locate a **canone concordato** di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, **l'imposta**, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754, è **ridotta al 75** per cento.

L'imposta 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.

I soggetti passivi effettuano il **versamento dell'imposta** dovuta al comune per l'anno in corso **in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre**. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. 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. **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**. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote deliberate dal Comune per l'anno 2020.

Alcuni chiarimenti sui versamenti - CIRCOLARE MEF N. 1/DF 2020

a) Immobile ceduto nel corso del 2019

l'applicazione letterale del comma 762 porterebbe a dover versare l'acconto 2020 sebbene in tale anno non si manifesti il presupposto impositivo.

Al fine di evitare il verificarsi di una simile situazione, che comporterebbe con tutta evidenza per entrambi i soggetti del rapporto tributario un inutile aggravio di oneri connesso all'attività di liquidazione del rimborso spettante con certezza al contribuente, **deve ritenersi più razionale la soluzione che tenga conto della condizione sussistente al momento del versamento**, vale a dire **l'assenza del presupposto impositivo**.

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.

Tuttavia, sembra percorribile anche la possibilità per il contribuente di **versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzati nel primo semestre del 2020**, tenendo conto dell'aliquota dell'IMU stabilita per l'anno precedente.

c) Immobili ceduti e acquistati nelle annualità 2019 e 2020

Nell'ipotesi in cui il contribuente abbia al **contempo venduto** un immobile nel 2019 – ipotesi di cui alla lett. a) – e **acquistato** un altro immobile situato nel territorio dello stesso comune nel primo semestre del 2020 – ipotesi di cui alla lett. b) – egli **dovrà comunque versare l'acconto 2020** scegliendo:

- 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;
- 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.

I soggetti passivi (ad eccezione di quelli di cui al comma 759, lettera g), devono presentare la **dichiarazione** o, in alternativa, trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI), **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. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il predetto decreto sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 30 ottobre 2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 258 del 5 novembre 2012. In ogni caso, ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 741, lettera c), numeri 3) e 5), e al comma 751, terzo periodo, il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme. 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.

>> Per ulteriori informazioni si rimanda alla Legge 27 dicembre 2019 n. 160 e alla Circolare 1/DF del Mef disponibili nel sito comunale (Come fare per >> Pagare tasse tributi >> Nuova Imu dal 2020)