



Infostudio

del 12.06.2020

La nuova IMU

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarLa circa l'unificazione della disciplina IMU con quella della TASI ad opera della Legge di Bilancio 2020.

Gli allegati da consultare:

<i>IMU 2020</i>	2
<i>Premessa</i>	2
<i>La nuova IMU</i>	3
<i>Base imponibile</i>	3
<i>Riduzione della base imponibile al 50%</i>	5
<i>Abitazione principale</i>	6
<i>Aliquote</i>	7
<i>Esenzioni e riduzioni</i>	7
<i>Versamenti</i>	8
<i>Modalità di versamento</i>	9
<i>Dichiarazione IMU</i>	10
<i>Compilazione F24</i>	11
<i>Accertamento e sanzioni</i>	11

IMU 2020

Premessa



La Manovra di Bilancio 2020 ha riformato l'assetto dell'imposizione immobiliare locale, unificando le due vigenti forme di prelievo, l'IMU e la TASI, facendo confluire la relativa normativa in un unico testo. L'aliquota di base è fissata allo 0,86 per cento e può essere manovrata dai comuni a determinate condizioni.



Tra le altre principali innovazioni, si segnalano la riduzione dell'aliquota di base per i fabbricati rurali ad uso strumentale e l'anticipo al 2022 della deducibilità dell'IMU sugli immobili strumentali.

Inoltre:


- viene eliminata la possibilità di avere due abitazioni principali, una nel comune di residenza di ciascun coniuge;
- è precisato che il diritto di abitazione assegnata al genitore affidatario è considerato un diritto reale ai soli fini dell'IMU;
- è chiarito che 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;
- analogamente, per le aree fabbricabili si stabilisce che il valore è costituito da quello venale al 1° gennaio ovvero dall'adozione degli strumenti urbanistici in caso di variazione in corso d'anno.

La nuova IMU

La nuova IMU

Presupposto dell'imposta	Possesso di immobili; non colpisce l'abitazione principale, eccetto che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 (c.d. "di lusso").
Soggetto attivo	È il comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso.
Soggetti passivi	<p>sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.</p> <p>Sono altresì soggetti passivi</p> <ul style="list-style-type: none"> • il genitore assegnatario della casa familiare, • il concessionario di aree demaniali, • il locatario di immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

Base imponibile

Tipologia	Base imponibile IMU
Iscritto in catasto	Valore catastale (rendita rivalutata del 5% x moltiplicatore)
Classificabile categoria "D" • Non iscritto in catasto • Interamente posseduto da un'impresa • Distintamente contabilizzato	Valore contabile (costo di bilancio x coefficiente ministeriale)  NOTA BENE - In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.
Aree fabbricabili	il valore è costituito da quello venale al 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero dall'adozione degli strumenti urbanistici in caso di variazione in corso d'anno , 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, 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.
Terreni agricoli	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 %, un moltiplicatore pari a 135.
Non iscritto in catasto, diverso dai predetti	Rendita "proposta"

Tipologia fabbricato	Moltiplicatore IMU
<ul style="list-style-type: none"> • Da A/1 a A/11 esclusa A/10 • C/2, C/6 e C/7 	160
<ul style="list-style-type: none"> • B, C/3, C/4 e c/5 	140
<ul style="list-style-type: none"> • A/10 e D/5 	80
<ul style="list-style-type: none"> • D (esclusa D/5) 	65
<ul style="list-style-type: none"> • C/1 	55

Riduzione della base imponibile al 50%

Per alcune tipologie di fabbricati è prevista la riduzione della base imponibile al 50%.

Le fattispecie sono le seguenti:

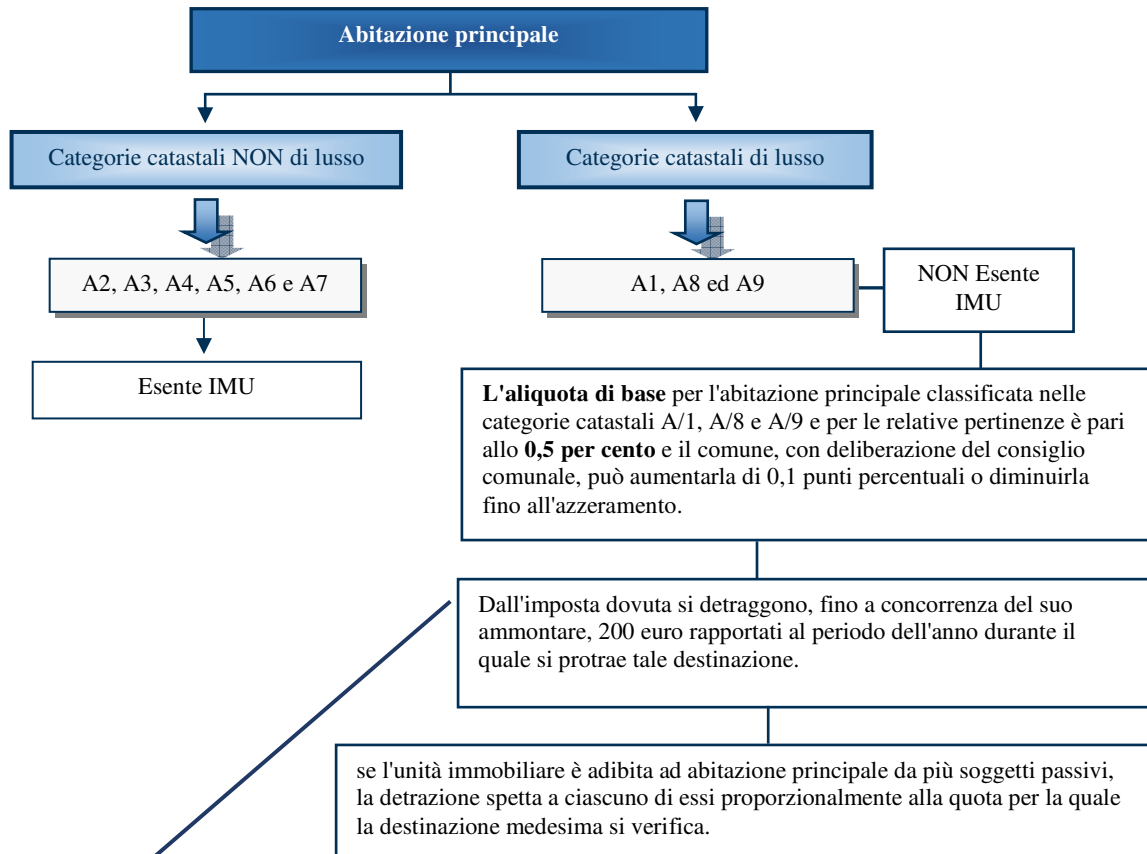
- ↳ **fabbricati di interesse storico o artistico ;**
- ↳ **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni;
- ↳ **le unità immobiliari**, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, **concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado 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. In caso di morte del comodatario il beneficio si estende al coniuge di quest'ultimo esclusivamente in presenza di figli minori.

Abitazione principale

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.



NOTA BENE - La suddetta detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP

Qualora il nucleo familiare abbia dimora abituale e residenza in immobili diversi:	
➤ situati nello stesso Comune	➤ ubicati in comuni diversi
l'esenzione IMU si applica solo ad un immobile.	

Aliquote

In linea generale, le **aliquote** vengono definite **sommando le vigenti aliquote di IMU e TASI**, lasciando quindi invariata la pressione fiscale.

Tipologia immobile	Aliquota di base
Fabbricati rurali ad uso strumentale	È pari allo 0,1% e i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento.
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati c.d. BENI MERCE	Fino all'anno 2021 è pari allo 0,1 % . I comuni possono aumentarla fino allo 0,25 % o diminuirla fino all'azzeramento. A decorrere dal 1° gennaio 2022 , i predetti fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita sono esenti dall'IMU .
Terreni agricoli	L'aliquota di base è fissata nella misura dello 0,76% e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino allo 1,06 % o diminuirla fino all'azzeramento.
Immobili ad uso produttivo, categ. D	È determinata dalla somma delle aliquote IMU e TASI (0,76 IMU e 0,1 TASI), pari allo 0,86% , di cui la quota pari allo 0,76% è riservata allo Stato e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino allo 1,06% o diminuirla fino al limite dello 0,76%.
Immobili diversi da abitazione	è pari allo 0,86% e i comuni possono aumentarla sino allo 1,06% o diminuirla fino all'azzeramento.

Esenzioni e riduzioni

Sono esenti dall'imposta i **terreni agricoli**:

- **posseduti e condotti dai coltivatori diretti** e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ubicati nei **comuni delle isole minori**;
- **a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale** a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
- **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 n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 della Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.


Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- gli 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;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad **usi culturali**;
- i fabbricati destinati esclusivamente **all'esercizio del culto**, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- i fabbricati di **proprietà della Santa Sede**;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- gli **immobili** posseduti e utilizzati dagli **enti non commerciali**, destinati esclusivamente allo svolgimento di determinate attività con **modalità non commerciali**.

Versamenti


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.

Versamento imposta	
1° rata - 16 giugno	È pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.  ATTENZIONE! - in sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere sarà pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.
2° rata - 16 dicembre	Il versamento della rata a saldo della imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote nel sito informatico del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno.
Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento della imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.	

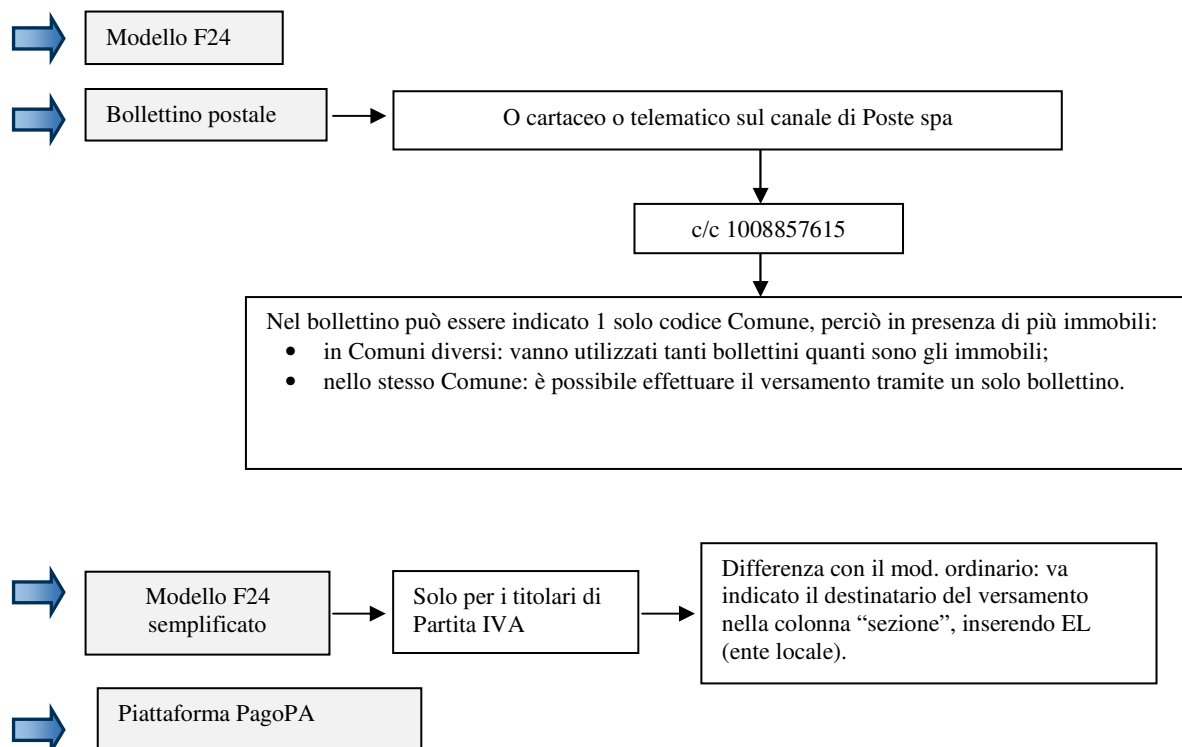
Versamento imposta enti non commerciali	
1° rata - 16 giugno Anno di riferimento	di importo pari ciascuna al 50 per cento della imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente,
2° rata - 16 dicembre Anno di riferimento	
3° rata - 16 giugno anno successivo al versamento	sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote, nel sito informatico del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre dell'anno di riferimento.

Tali soggetti eseguono i versamenti dell'imposta con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.

 **NOTA BENE** - In sede di prima applicazione dell'imposta, le prime due rate sono di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.

Modalità di versamento

Per quanto riguarda le **modalità di versamento** del tributo, viene disposto l'utilizzo esclusivo del **modello F24 o del bollettino di conto corrente postale** con esso compatibile, oppure la possibilità di utilizzare la **piattaforma PagoPA**.



Codici tributo IMU

Codici tributo	Descrizione
3912	Abitazione principale e relative pertinenze
3913	Fabbricati rurali ad uso strumentale
3914	Terreni
3916	Aree fabbricabili
3918	Altri fabbricati
3925	Immobili categoria D: <ul style="list-style-type: none"> • Imposta destinata allo Stato • Incremento destinato al Comune
3930	
3939	Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita

Dichiarazione IMU

I soggetti passivi, ad eccezione degli enti non commerciali del terzo settore, 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.



NOTA BENE – Limitatamente 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, il termine per la presentazione della dichiarazione è fissato al 31 dicembre 2020.

Gli enti non commerciali presentano la dichiarazione, il cui modello è approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'ANCI, **entro il 30 giugno dell'anno successivo.**



NOTA BENE - Per tali soggetti la dichiarazione deve essere presentata ogni anno.

