

Verona, 3 giugno 2021

CIRCOLARE TEMATICA

IMU - Versamento della prima rata entro il 16.6.2021

DISCLAIMER: La presente circolare ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale e non costituisce un parere professionale né può considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.

INFORMATIVA AI SENSI DEL REGOLAMENTO EUROPEO 679/16 (GDPR): La presente circolare è inviata a soggetti che hanno fornito liberamente i propri dati personali nel corso di rapporti professionali, di incontri o simili. I dati personali in questione sono trattati per finalità collegate ai rapporti professionali intercorrenti con gli interessati, per finalità informative ma non sono comunicati a soggetti terzi. Il "titolare" del trattamento dati è Studio Righini e Associati con sede in Verona, Piazza Cittadella, 13. Il trattamento dei dati è curato solo da soci, collaboratori e dipendenti incaricati del trattamento o da incaricati di occasionali operazioni di manutenzione. Qualora Lei avesse ricevuto la presente circolare per errore oppure desiderasse non ricevere più comunicazioni di questo tipo in futuro potrà comunicarcelo inviando una e-mail a studiorighini@studiorighini.it

1 PREMESSA

A decorrere dal 2020, i co. 738 - 783 dell'art. 1 della L. 27.12.2019 n. 160 (legge di bilancio 2020) hanno riscritto la disciplina dell'IMU, con abolizione della TASI.

La prima rata della "nuova" IMU per l'anno 2021 deve essere versata entro il 16.6.2021.

Salvo futuri interventi legislativi, infatti, il termine non ha subito alcuna sospensione, ma i singoli Comuni possono prevedere una proroga, limitatamente ai contribuenti che hanno registrato difficoltà economiche a causa della situazione emergenziale determinata dal COVID-19.

Quadro riassuntivo dell'IMU in vigore dall'1.1.2020	
Presupposto impositivo	Possesso di immobili, ad eccezione dell'abitazione principale diversa da A/1, A/8 e A/9.
Soggetto attivo	Comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul proprio territorio.
Soggetti passivi	Possessori di immobili: <ul style="list-style-type: none"> • proprietari; • ovvero titolari di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie.
Base imponibile	Valore degli immobili. Regole diverse a seconda che l'immobile sia un fabbricato, un'area edificabile o un terreno agricolo.
Riduzione della base imponibile	La base imponibile IMU è ridotta del 50% per: <ul style="list-style-type: none"> • i fabbricati vincolati per motivi di interesse storico o artistico ex art. 10 del DLgs. 42/2004; • i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati; • le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado (genitori o figli) che le utilizzano come abitazione principale, a determinate condizioni. <p>Dal 2021, l'IMU è ridotta al 50% per l'unità abitativa posseduta da pensionati residenti all'estero, a condizione che non sia locata o concessa in comodato.</p>
Aliquote IMU	Aliquota di base: 0,86% (i Comuni possono aumentarla fino all'1,06% – in alcuni casi all'1,14% in luogo della maggiorazione TASI – o diminuirla fino al totale azzeramento). Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze: 0,5%, con detrazione di 200,00 euro (i Comuni possono aumentarla fino allo 0,6% o diminuirla fino all'azzeramento). Aliquote <i>ad hoc</i> sono poi previste per i fabbricati rurali strumentali, gli immobili merce delle imprese, i terreni agricoli, gli immobili del gruppo "D".
Abitazione principale diversa da A/1, A/8 e A/9	Esente da IMU.
Abitazione principale A/1, A/8 o A/9	Aliquota ridotta e detrazione.
Termini di versamento	Prima rata: entro il 16 giugno. Seconda rata: entro il 16 dicembre.

	Possibile il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno.
Modalità di versamento	<ul style="list-style-type: none"> • Modello F24; • bollettino postale; • PagoPA.
Dichiarazione IMU	Per le variazioni che incidono sull'IMU 2020: entro il 30.6.2021. Per le variazioni che incidono sull'IMU 2021: entro il 30.6.2022.

Seppur non constino modificazioni alla disciplina dell'IMU contenuta nei co. 738 - 783 dell'art. 1 della L. 160/2019, la legge di bilancio per l'anno 2021 e altre disposizioni normative hanno introdotto agevolazioni per:

- i pensionati residenti all'estero;
- gli immobili distrutti a seguito di eventi calamitosi;
- determinate tipologie di immobili nei quali l'attività esercitata è stata sospesa in conseguenza dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.

2 EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA COVID-19 - ESCLUSIONE DAL VERSAMENTO DELLA PRIMA RATA IMU 2021

In conseguenza dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, l'esenzione dal versamento della prima rata dell'IMU per l'anno 2021, in scadenza il 16.6.2021, è stabilita:

- dall'art. 1 co. 599 - 600 della L. 30.12.2020 n. 178 (legge di bilancio 2021);
- dall'art. 6-sexies del DL 22.3.2021 n. 41 (decreto "Sostegni"), introdotto in sede di conversione nella L. 21.5.2021 n. 69;
- dall'art. 78 co. 3 del DL 14.8.2020 n. 104, conv. L. 13.10.2020 n. 126 (l'esenzione riguarda gli anni 2021 e 2022 e non soltanto la prima rata 2021) con riguardo agli immobili della categoria D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli.

Nei casi previsti dalle norme sopraelencate non deve essere versato nulla a titolo di IMU entro il 16.6.2021.

2.1 ESCLUSIONE DAL PAGAMENTO PER DETERMINATE TIPOLOGIE DI IMMOBILI

L'art. 1 co. 599 - 600 della L. 178/2020 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.

2.2 ESCLUSIONE DAL PAGAMENTO PER I BENEFICIARI DEL CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO “SOSTEGNI”

L’art. 6-*sexies* del DL 41/2021 (decreto “Sostegni”), introdotto in sede di conversione in legge, ha previsto l’esenzione dal versamento della prima rata dell’IMU per l’anno 2021, il cui termine è fissato al 16.6.2021, per alcuni soggetti.

La norma stabilisce che i possessori di immobili che hanno i requisiti per ottenere il contributo a fondo perduto di cui all’art. 1 dello stesso DL 41/2021 sono esclusi dal versamento della prima rata dell’IMU 2021, sempreché in detti immobili venga anche esercitata la loro attività.

I soggetti che possono richiedere il contributo sono 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*”.

Possono beneficiare dell’agevolazione anche i contribuenti in regime forfetario e gli enti non commerciali, limitatamente all’attività commerciale esercitata.

Tali soggetti possono richiedere il contributo (e quindi possono fruire dell’esenzione della prima rata dell’IMU 2021) a condizione che:

- i ricavi/compensi non siano superiori a 10 milioni di euro nel 2019 (soggetti “solari”; la norma fa riferimento al secondo periodo d’imposta antecedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del DL 41/2021, avvenuta il 23.3.2021);
- 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).

2.3 ESENZIONI PER IL SETTORE DELLO SPETTACOLO

L’art. 78 co. 3 del DL 104/2020 stabilisce che 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.

2.4 EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA COVID-19 - FACOLTÀ DEI COMUNI DI INTRODURRE AGEVOLAZIONI PER DETERMINATI SOGGETTI

Come evidenziato dall’IFEL in un documento del 30.4.2020 nel quale sono forniti gli schemi di regolamento IMU e di delibera delle aliquote 2020, l’emergenza epidemiologica da COVID-19 tuttora in corso potrebbe spingere molte amministrazioni a porsi il problema dell’opportunità di disporre agevolazioni a favore delle categorie economiche e dei soggetti più colpiti dal Coronavirus.

Tali decisioni sono nella piena discrezionalità di ciascun ente locale, con i limiti generali di carattere equitativo e di ragionevolezza che devono caratterizzare tutti gli interventi agevolativi.

Secondo l’Istituto, inoltre, è opportuno che ciascun Comune eviti di incrementare le aliquote per l’anno 2020 rispetto a quelle del 2019 (analogo discorso potrebbe essere esteso all’imposta dovuta per l’anno 2021 e quindi alle aliquote per l’anno 2021).

3 SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell’IMU sono:

- in linea di massima, il proprietario dell’immobile;
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, e non il proprietario (anche detto “nudo proprietario”).

Sono soggetti passivi dell’IMU, inoltre:

- il locatario (utilizzatore) per gli immobili detenuti in *leasing*, anche da costruire o in corso di costruzione; viene precisato al riguardo che il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- il concessionario di aree demaniali in regime di concessione;
- il genitore affidatario dei figli e assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice.

Soggetti passivi dell'IMU	
Proprietario	Titolare del diritto di superficie
Usufruttuario	Locatario finanziario
Usuario	Concessionario di beni demaniali
Titolare del diritto di abitazione	Genitore affidatario dei figli e assegnatario della casa familiare
Enfiteuta	
Non sono soggetti passivi IMU	
Nudo proprietario	Comodatario
Locatore finanziario	Affittuario
Concedente di diritti reali	Genitore proprietario non affidatario dei figli

4 IMMOBILI ASSOGGETTATI A IMU

Sono assoggettati all'IMU gli immobili riconducibili alle seguenti tre tipologie:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

Anche per l'IMU in vigore dal 2020 le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata.

4.1 ABITAZIONE PRINCIPALE

Anche ai fini dell'IMU in vigore dal 2020:

- sono assoggettate all'imposta le abitazioni principali, e relative pertinenze, accatastate nelle categorie A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici);
- sono esenti le abitazioni principali censite nelle altre categorie.

4.2 PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Ai fini dell'IMU, si intendono pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente:

- un'unità immobiliare classificata come C/2 (cantina, soffitta o locale di sgombero), sempre che non esista già un locale avente le stesse caratteristiche tipologiche censito unitamente all'abitazione come vano accessorio di quest'ultima;
- un'unità immobiliare classificata come C/6 (autorimessa o posto auto);
- un'unità immobiliare classificata come C/7 (tettoia);
- anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Alle pertinenze si applica lo stesso regime fiscale dell'abitazione principale cui si riferiscono.

In relazione alle eventuali pertinenze eccedenti i suddetti limiti (es. secondo box auto), l'IMU va quindi versata nei modi e termini previsti per gli "altri immobili".

4.3 ABITAZIONI PRINCIPALI CLASSIFICATE IN A/1, A/8 E A/9

I proprietari o titolari di diritti reali degli immobili "di lusso" (A/1, A/8 e A/9) adibiti ad abitazione principale continuano a pagare l'imposta.

In questi casi, oltre all'applicazione dell'aliquota ridotta, spetta la detrazione di 200,00 euro che deve essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

4.4 ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE EX LEGE

Le agevolazioni previste per l'abitazione principale si possono estendere ad altre tipologie di immobili: possono esistere assimilazioni *ex lege* ed assimilazioni stabilite dai Comuni.

Con riguardo alle prime, sono considerate abitazioni principali:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal DM 22.4.2008, adibiti ad abitazione principale;
- la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice;
- un solo immobile (iscritto o iscrivibile nel Catasto come unica unità immobiliare e per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica), posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, salvo quanto previsto dall'art. 28 co. 1 del DLgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia.

Pensionati "esteri"

Dall'1.1.2020 non è più assimilata all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.

Dall'anno 2021, tuttavia, l'art. 1 co. 48 della L. 178/2020 ha previsto che "per una sola unità immobiliare a uso abitativo" posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto dai pensionati residenti all'estero, l'IMU è ridotta al 50%, a condizione che l'unità immobiliare non sia locata o concessa in comodato.

4.5 ANZIANI O DISABILI - ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE A DISCREZIONE DEI COMUNI

Anche dal 2020 i Comuni possono assimilare all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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, l'agevolazione si applica ad una sola unità immobiliare.

Per quanto concerne l'IMU 2021, quindi, nel caso in cui i Comuni abbiano deliberato dette assimilazioni, nulla dovrà essere versato per l'anno 2021 se le unità immobiliari sono classate in categorie diverse da A/1, A/8 e A/9.

5 ESENZIONI

Sono esenti dall'IMU, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni previste dalla norma:

- 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 destinati ad usi culturali ex art. 5-bis del DPR 601/73 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11.2.29 e reso esecutivo con la L. 27.5.29 n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'ILOR in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lett. i) del co. 1 dell'art. 7 del DLgs. 504/92, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lett. i) (si applicano le disposizioni di cui all'art. 91-bis del DL 1/2012, nonché il DM 19.11.2012 n. 200 e, quindi, per gli immobili degli enti non commerciali valgono le precedenti regole per l'esenzione IMU);
- i 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 di cui all'art. 1 co. 3 del DLgs. 99/2004;
 - ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A della L. 448/2001;
 - 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 della L. 984/77, sulla base dei criteri individuati dalla C.M. 14.6.93 n. 9.

Dall'1.1.2020 non sono più esenti i fabbricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi, ecc.).

Immobili merce - Esenzione dal 2022

Dall'1.1.2022 saranno esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

5.1 ESENZIONI PREVISTE DAI COMUNI

Nell'esercizio della propria autonomia regolamentare, i Comuni hanno la facoltà di prevedere l'esenzione dall'IMU in favore delle seguenti fattispecie:

- 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 (art. 1 co. 777 lett. e) della L. 160/2019);
- 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 (art. 1 co. 86 della L. 549/95).

5.2 ESENZIONE PER GLI IMMOBILI DISTRUTTI DA EVENTI CALAMITOSI

Il co. 1116 dell'art. 1 della L. 30.12.2020 n. 178 estende l'esenzione dall'applicazione dell'IMU per quei fabbricati, ubicati nelle zone colpite da eventi calamitosi, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente, ai sensi dell'art. 8 co. 3 del DL 74/2012.

L'esenzione spetta fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati interessati e comunque non oltre il 31.12.2021 e riguarda più specificatamente:

- i Comuni delle Regioni Lombardia e Veneto individuati dall'art. 1 co. 1 del DL 74/2012 e dall'art. 67-septies del DL 83/2012;
- i Comuni della Regione Emilia Romagna interessati dalla proroga dello stato di emergenza di cui all'art. 15 co. 6 del DL 162/2019.

6 BASE IMPONIBILE

Anche per l'IMU in vigore dal 2020, le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata, e quindi, a seconda che si tratti di:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

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

6.1 FABBRICATI DOTATI DI RENDITA CATASTALE

Per i fabbricati iscritti in Catasto e dotati di rendita catastale, la base imponibile per la determinazione dell'IMU si determina:

- rivalutando del 5% la rendita risultante in Catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione;
- moltiplicando il risultato così ottenuto per il relativo coefficiente moltiplicatore.

Per determinare l'IMU dovuta per l'anno 2021, quindi, dovrà essere rivalutata la rendita catastale all'1.1.2021.

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

$$VC = RC \times \frac{105}{100} \times M$$

dove:

VC = valore catastale

RC = rendita catastale

M = coefficiente moltiplicatore

La misura dei coefficienti moltiplicatori, ai fini dell'IMU, è definita come segue:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A, esclusa la categoria A/10, e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;

- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

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)	$160 \times RC \times 105/100 = RC \times 168$
Residenze collettive (gruppo B) Laboratori artigiani (C/3) Fabbricati e locali per esercizi sportivi (C/4) Stabilimenti balneari e di acque curative (C/5)	$140 \times RC \times 105/100 = RC \times 147$
Negozi e botteghe (C/1)	$55 \times RC \times 105/100 = RC \times 57,75$
Uffici e studi privati (A/10) Banche e assicurazioni (D/5)	$80 \times RC \times 105/100 = RC \times 84$
Immobili a destinazione speciale (gruppo D, esclusi D5)	$65 \times RC \times 105/100 = RC \times 68,25$

dove:

RC = rendita catastale iscritta in Catasto al 1° gennaio dell'anno di riferimento.

6.2 AREE FABBRICABILI

Per 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, determinato con riferimento ai seguenti elementi valutativi:

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

6.3 TERRENI AGRICOLI

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.

Il valore dei terreni agricoli, quindi, viene così determinato:

$$VC = RD \times \frac{125}{100} \times 135$$

dove:

VC = valore catastale

RD = reddito dominicale

6.4 RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per:

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

6.5 FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE NON ISCRITTI IN CATASTO E DISTINTAMENTE CONTABILIZZATI

Un'ipotesi particolare di fabbricati non iscritti in Catasto e sprovvisti di rendita riguarda i fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D" (immobili a destinazione speciale), quali gli opifici, che nello stesso tempo risultino:

- interamente posseduti da imprese;
- distintamente contabilizzati.

Per tali fabbricati la base imponibile è determinata:

- applicando al valore contabile gli appositi coefficienti che sono aggiornati annualmente con un apposito DM;
- fino all'anno nel quale i fabbricati stessi sono iscritti in Catasto con attribuzione di rendita.

Ai fini del calcolo della base imponibile IMU dei fabbricati classificati nel gruppo "D", i coefficienti sono stati aggiornati, per l'anno 2021, dal DM 7.5.2021 e sono riportati nella seguente tabella.

Coefficienti per l'anno 2021	
per l'anno 2021 = 1,01	per l'anno 2001 = 1,49
per l'anno 2020 = 1,01	per l'anno 2000 = 1,54
per l'anno 2019 = 1,02	per l'anno 1999 = 1,57
Coefficienti per l'anno 2021	
per l'anno 2018 = 1,03	per l'anno 1998 = 1,59
per l'anno 2017 = 1,04	per l'anno 1997 = 1,63
per l'anno 2016 = 1,04	per l'anno 1996 = 1,68
per l'anno 2015 = 1,04	per l'anno 1995 = 1,73
per l'anno 2014 = 1,04	per l'anno 1994 = 1,79
per l'anno 2013 = 1,05	per l'anno 1993 = 1,82
per l'anno 2012 = 1,07	per l'anno 1992 = 1,84
per l'anno 2011 = 1,11	per l'anno 1991 = 1,87
per l'anno 2010 = 1,12	per l'anno 1990 = 1,96
per l'anno 2009 = 1,13	per l'anno 1989 = 2,05
per l'anno 2008 = 1,18	per l'anno 1988 = 2,14
per l'anno 2007 = 1,22	per l'anno 1987 = 2,32

per l'anno 2006 = 1,25	per l'anno 1986 = 2,50
per l'anno 2005 = 1,29	per l'anno 1985 = 2,68
per l'anno 2004 = 1,36	per l'anno 1984 = 2,86
per l'anno 2003 = 1,41	per l'anno 1983 = 3,04
per l'anno 2002 = 1,46	per l'anno 1982 = 3,21

7 ALIQUOTE IMU

Le aliquote dell'IMU in vigore dal 2020 sono definite dai co. 748 - 757 dell'art. 1 della L. 160/2019 e sono riassunte nella seguente tabella.

Disciplina IMU dal 2020		
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)	<ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> • aumento fino allo 0,25%; • diminuzione fino all'azzeramento.
Terreni agricoli	0,76%	<ul style="list-style-type: none"> • 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.	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento sino all'1,06%; • diminuzione fino allo 0,76%.
Altri immobili	0,86%	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento sino all'1,06%; • diminuzione fino all'azzeramento. Con l'eventuale maggiorazione ex TASI l'aliquota può arrivare all'1,14%.

In altre parole, le aliquote minime e massime deliberabili dagli enti locali sono le seguenti.

Disciplina IMU dal 2020			
Fattispecie di immobile	Aliquota di base	Aliquota minima	Aliquota massima
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,5%	0	0,6%
Fabbricati rurali strumentali	0,1%	0	0,1%
Immobili merce (anni 2020 e 2021)	0,1%	0	0,25%
Terreni agricoli	0,76%	0	1,06%

Immobili produttivi del gruppo "D"	0,86%	0,76%	1,06%
Altri immobili	0,86%	0	1,06% elevabile all'1,14%

7.1 IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO - RIDUZIONE DELL'ALIQUOTA

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%)

7.2 MAGGIORAZIONE IMU A SEGUITO DELL'ABOLIZIONE DELLA TASI

Dall'anno 2020, in sostituzione dell'abrogata maggiorazione TASI, i Comuni possono aumentare l'aliquota massima dell'1,06%, prevista per gli "Altri immobili" dal co. 754 dell'art. 1 della legge di bilancio 2020, sino all'1,14% (si tratterebbe, in pratica, di una maggiorazione IMU che può arrivare sino allo 0,08%).

L'aumento dell'aliquota può:

- riguardare soltanto gli immobili non esentati ai sensi dei co. 10 - 26 dell'art. 1 della L. 208/2015;
- essere deciso se per l'anno 2015 era stata deliberata la maggiorazione TASI e se era stata confermata fino al 2019 ai sensi del co. 28 dell'art. 1 della L. 208/2015.

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

7.3 VARIAZIONI DELLE ALIQUOTE DAL 2021

Dall'anno 2021, i Comuni possono diversificare tutte le aliquote stabilite dai co. 748 - 755 dell'art. 1 della legge di bilancio 2020 con riguardo alle fattispecie che saranno individuate da un apposito DM (ad oggi, detto DM non risulta essere stato ancora approvato).

8 LIQUIDAZIONE DELL'IMU

L'imposta è dovuta (e deve essere liquidata), per anni solari, in proporzione:

- alla quota di possesso;
- ai mesi dell'anno durante i quali si è protrato il possesso.

8.1 COMPUTO DEL MESE DAL QUALE HA AVUTO INIZIO IL POSSESSO

Ai fini dell'IMU in vigore dall'1.1.2020, il mese durante il quale il possesso si è protrato per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero.

Si computa in capo all'acquirente dell'immobile:

- il giorno di trasferimento del possesso;
- l'intero mese del trasferimento se i giorni di possesso risultano uguali a quelli del cedente.

Ad esempio, se un immobile viene ceduto il 16.4.2021, l'intero mese di aprile (composto da 30 giorni) è a carico dell'acquirente.

8.2 ARROTONDAMENTO ALL'UNITÀ DI EURO

Anche per il versamento dell'IMU in vigore dall'1.1.2020, ai sensi dell'art. 1 co. 166 della L. 296/2006, 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.

9 TERMINI DI VERSAMENTO

L'IMU dovuta per l'anno in corso deve essere versata in due rate:

- la prima 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 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.

Il contribuente, tuttavia, può decidere di effettuare il versamento dell'imposta dovuta in un'unica soluzione annuale, entro la data del 16 giugno dell'anno di imposizione.

Con riguardo all'IMU dovuta per il 2021, quindi:

- la prima rata deve essere versata entro il 16.6.2021 sulla base dell'aliquota e della detrazione deliberata per il 2020;
- la seconda rata deve essere versata entro il 16.12.2021, a saldo e a conguaglio, sulla base delle aliquote 2021.

9.1 FACOLTÀ DI DIFFERIMENTO DEI COMUNI

La prima rata dell'IMU deve essere versata entro il 16 giugno, salvo che i singoli Comuni abbiano previsto una proroga del termine per quei soggetti che hanno registrato difficoltà economiche a causa della situazione emergenziale determinata dal COVID-19 (ris. Min. Economia e Finanze 8.6.2020 n. 5/DF).

Tale facoltà può essere esercitata con riferimento alle entrate di esclusiva competenza dell'ente locale e quindi non può riguardare la quota IMU di competenza statale che deve essere versata per gli immobili a destinazione produttiva del gruppo "D".

9.2 ENTI NON COMMERCIALI

Gli enti non commerciali devono versare l'IMU 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 (sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote).

Per l'anno 2021, le prime due rate sono di importo pari al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta a titolo di IMU per l'anno 2020.

10.2 IMMOBILE ACQUISTATO NEL PRIMO SEMESTRE 2021

Se l'immobile è stato acquistato nel corso dell'anno 2021, per come è scritta la norma contenuta nel co. 762 dell'art. 1 della L. 160/2019, parrebbe che entro il 16.6.2021 debba essere versata l'imposta relativa con riferimento alla situazione dei primi 6 mesi dell'anno (ed in dicembre si debba operare il conguaglio).

Seppur non constino chiarimenti in relazione al metodo di determinazione della prima rata dell'IMU per l'anno 2021, si evidenziano due diverse strade che sono adottate dai *software* di calcolo:

- la prima sembra aderire all'impostazione fornita nella circ. Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF e calcola la prima rata IMU 2021 sulla base dei mesi di possesso dell'immobile nel primo semestre 2021;
- la seconda determina l'IMU dovuta per l'intero anno 2021 (sulla base dei mesi di possesso) ed il risultato viene diviso per due.

Ad esempio, per un immobile in categoria A/4 acquistato il 3.5.2021, tenuto a disposizione (quindi non abitazione principale) nel Comune di Torino, con rendita di 500,00 euro, l'IMU è così calcolata.

In base alla prima ipotesi:

- IMU dovuta per l'intero anno 2021 = $500,00 \text{ euro} \times 1,05 \times 160 \times 1,06\% = 890,40 \text{ euro}$;
- IMU dovuta per i 2 mesi di possesso nel primo semestre dell'anno 2021 = $890,40 \text{ euro} \times 2/12 = 148,40 \text{ euro}$ (che arrotondati diventano 148,00 euro).

In base alla seconda ipotesi:

- IMU dovuta per l'intero anno 2021 = $500,00 \text{ euro} \times 1,05 \times 160 \times 1,06\% = 890,40 \text{ euro}$;
- IMU dovuta per gli 8 mesi di possesso nell'anno 2021 = $890,40 \text{ euro} \times 8/12 = 593,60 \text{ euro}$;
- IMU da versare entro il 16.6.2021 = $593,60 \text{ euro} : 2 = 296,80 \text{ euro}$ (che arrotondati diventano 297,00 euro).

La seconda soluzione sembrerebbe quella che più si avvicina alla disposizione normativa.

Il modello F24 deve quindi essere compilato come di seguito indicato.

MOTIVO DEL PAGAMENTO			IDENTIFICATIVO OPERAZIONE									
Sezione	cod. tributo	codice ente	ravv.	immob. variati	acc.	saldo	num. immob.	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	detrazione	importi a debito versati	importi a credito compensati
E L	3918	L 2 1 9			X		1		2021	0,0,0	297,0,0	
SALDO FINALE										EURO	+	297,0,0

Sembrerebbe preferibile, invece, seguire la prima ipotesi ove si intendesse rivendere l'immobile nel corso dello stesso anno 2021 (in modo da non dover richiedere il rimborso dell'eventuale imposta versata in eccesso).

11 MODALITÀ DI VERSAMENTO

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

- il modello F24;
- l'apposito bollettino postale;
- la piattaforma di cui all'art. 5 del DLgs. 82/2005 (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 (provv. Agenzia delle Entrate 26.5.2020 n. 214429).

11.1 IMMOBILI DEL GRUPPO "D"

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.

11.2 CODICI TRIBUTO DELL'IMU

I codici tributi per il versamento dell'IMU, tramite il modello F24, sono stati istituiti dalle ris. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35, 21.5.2013 n. 33 e 29.5.2020 n. 29.

Generalità degli immobili

Per il versamento dell'IMU riguardante la generalità degli immobili devono essere utilizzati i codici tributo riportati nella seguente tabella.

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

Immobili del gruppo "D"

Per il versamento dell'IMU riguardante gli immobili del gruppo "D", la ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2013 n. 33 ha istituito i seguenti codici tributo, che sono stati confermati dalla ris. 29/2020 anche per i versamenti da effettuare dal 2020.

Tipologia di versamento	Codice tributo
IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel	3925

gruppo catastale D - Stato	
IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Incremento Comune	3930

IMIS della Provincia Autonoma di Trento

Con la ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2015 n. 51 sono stati istituiti i seguenti codici tributo per il versamento, tramite il modello F24, dell'imposta immobiliare semplice (IMIS), di cui all'art. 1 della L. 30.12.2014 n. 14 della Provincia Autonoma di Trento.

Tipologia di versamento	Codice tributo
IMIS - Imposta immobiliare semplice su abitazione principale, fattispecie assimilate e pertinenze	3990
IMIS - Imposta immobiliare semplice per altri fabbricati abitativi	3991
IMIS - Imposta immobiliare semplice per altri fabbricati	3992
IMIS - Imposta immobiliare semplice per aree edificabili	3993
IMIS - Imposta immobiliare semplice per sanzioni da accertamento	3994
IMIS - Imposta immobiliare semplice per interessi da accertamento	3995
IMIS - Imposta immobiliare semplice per sanzioni ed interessi da ravvedimento operoso	3996

IMI della Provincia Autonoma di Bolzano

La ris. Agenzia delle Entrate 14.5.2020 n. 23 ha istituito i seguenti codici tributo per il versamento, con il modello F24, dell'imposta municipale immobiliare (IMI) di cui all'art. 1 della L. 23.4.2014 n. 3 della Provincia Autonoma di Bolzano.

Tipologia di versamento	Codice tributo
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare su abitazione principale e relative pertinenze	3980
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare per i fabbricati rurali strumentali	3981
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare per le aree fabbricabili	3982
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare per gli altri fabbricati	3983
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	3984
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare - Interessi	3985
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare - Sanzioni	3986

Lo Studio resta a disposizione per ogni chiarimento.

Studio Righini