Studio Dott. Franco Nada
Corso Duca degli Abruzzi n. 15 • 10129 • Torino • + 39 011 44.70.179 • franco.nada@dottcomm.to

"Nuova" IMU - Versamento della prima rata entro il 16.6.2020

Studio Dott. Franco Nada
Corso Duca degli Abruzzi n. 15 • 10129 • Torino • + 39 011 44.70.179 • franco.nada@dottcomm.to

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 2020 deve essere versata entro il 16.6.2020.

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: • 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 imponile	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; • le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado (genitori o figli) che le utilizzano come abitazione principale, a determinate condizioni.
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 *ad hoc* 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	• modello F24; • bollettino postale; • PagoPA.
Dichiarazione IMU	Per le variazioni che incidono sull'IMU 2020: entro il 30.6.2021.

Studio Dott. Franco Nada
Corso Duca degli Abruzzi n. 15 • 10129 • Torino • + 39 011 44.70.179 • franco.nada@dottcomm.to

Immobili per i quali non è dovuto il versamento della prima rata IMU 2020 - Novità del DL 34/2020

L'art. 177 del DL 19.5.2020 n. 34 (c.d. decreto "Rilancio") ha stabilito che non è dovuta la prima rata dell'IMU per il 2020 relativa:

- agli immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché agli immobili degli stabilimenti termali;
- agli immobili della categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni), agli immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei *bed & breakfast*, dei *residence* e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate. L'esclusione non riguarda l'immobile di proprietà di un soggetto (che deve versare l'IMU) che viene locato ad un altro soggetto per esercitare l'attività turistica.

Nei casi sopraelencati non deve quindi essere versato nulla a titolo di IMU entro il 16.6.2020.

Emergenza epidemiologica da COVID-19 - Facoltà dei Comuni di differire il versamento della prima rata dell'IMU 2020

Con un comunicato del 21.5.2020, l'IFEL ha reso noto uno schema di delibera che prevede la proroga del termine di versamento della prima rata dell'IMU per l'anno 2020 e che i Comuni hanno la facoltà di disporre, limitatamente ai contribuenti che hanno registrato difficoltà economiche a causa della situazione emergenziale determinata dal COVID-19.

In alcuni casi, quindi, gli enti locali potrebbero differire il pagamento dell'acconto 2020 entro una data successiva al 16.6.2020, senza l'applicazione di sanzioni e interessi.

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 virus.

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 in corso rispetto a quelle del 2019.

2 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.

Studio Dott. Franco Nada
Corso Duca degli Abruzzi n. 15 • 10129 • Torino • + 39 011 44.70.179 • franco.nada@dottcomm.to

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

3 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.

3.1 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.

3.2 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".

3.3 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.

Studio Dott. Franco Nada
Corso Duca degli Abruzzi n. 15 • 10129 • Torino • + 39 011 44.70.179 • franco.nada@dottcomm.to

3.4 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.

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.

3.5 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 2020, quindi, nel caso in cui i Comuni abbiano deliberato dette assimilazioni, nulla dovrà essere versato per l'anno 2020 se le unità immobiliari sono classate in categorie diverse da A/1, A/8 e A/9.

4 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;

Studio Dott. Franco Nada
Corso Duca degli Abruzzi n. 15 • 10129 • Torino • + 39 011 44.70.179 • franco.nada@dottcomm.to

- 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 BASE IMPONIBILE

Come già per l'ICI e la "vecchia" IMU, anche per l'imposta municipale 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.

5.1 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 2020, quindi, dovrà essere rivalutata la rendita catastale all'1.1.2020.

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

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

dove:

VC = valore catastale

Studio Dott. Franco Nada
Corso Duca degli Abruzzi n. 15 • 10129 • Torino • + 39 011 44.70.179 • franco.nada@dottcomm.to

RC = rendita catastale

M = coefficiente moltiplicatore

La misura dei coefficienti moltiplicatori, non modificata dalla legge di bilancio 2020, 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 × 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

dove:

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

5.2 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.

5.3 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:

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

Studio Dott. Franco Nada
Corso Duca degli Abruzzi n. 15 • 10129 • Torino • + 39 011 44.70.179 • franco.nada@dottcomm.to

dove:

VC = valore catastale

RD = reddito dominicale

5.4 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.

5.5 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 (per l'anno 2019 i coefficienti sono stati aggiornati dal DM 6.5.2019);
- fino all'anno nel quale i fabbricati stessi sono iscritti in Catasto con attribuzione di rendita.

6 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)	• 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%.

Studio Dott. Franco Nada
Corso Duca degli Abruzzi n. 15 • 10129 • Torino • + 39 011 44.70.179 • franco.nada@dottcomm.to

Disciplina IMU dal 2020		
Fattispecie di immobile	**Aliquota di base**	**Margine discrezionale del Comune**
Altri immobili	0,86%	• aumento sino all'1,06%; • diminuzione fino all'azzeramento.

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	0,35%
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%

6.1 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%)

6.2 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 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 protratto il possesso.

7.1 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 protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero.

Studio Dott. Franco Nada
Corso Duca degli Abruzzi n. 15 • 10129 • Torino • + 39 011 44.70.179 • franco.nada@dottcomm.to

Ad esempio, il mese di febbraio 2020, composto da 29 giorni, è computato al soggetto che possiede l'immobile per un numero di giorni pari o superiore a 15.

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 16.4.2020, l'intero mese di aprile (composto da 30 giorni) è a carico dell'acquirente.

7.2 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 opportunamente 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.

8 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 2020, quindi:

- la prima rata deve essere versata entro il 16.6.2020 sulla base dell'aliquota e della detrazione deliberata per il 2019;
- la seconda rata deve essere versata entro il 16.12.2020, a saldo e a conguaglio, sulla base delle aliquote 2020.

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 2020, le prime due rate sono di importo pari al 50% ciascuna dell'imposta complessivamente corrisposta a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.

9 DETERMINAZIONE DELLA PRIMA RATA SCADENTE IL 16.6.2020

Per l'anno 2020, 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 risultanti dal prospetto che i Comuni devono elaborare per poter redigere la delibera di approvazione delle aliquote.

Studio Dott. Franco Nada
Corso Duca degli Abruzzi n. 15 • 10129 • Torino • + 39 011 44.70.179 • franco.nada@dottcomm.to

Con riguardo alle modalità di determinazione della prima rata IMU per l'anno 2020 importanti chiarimenti sono stati forniti dalla circ. Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF, che vengono di seguito riassunti.

Delibere 2020 già pubblicate sul sito delle Finanze

Il Dipartimento delle Finanze ha precisato che se al momento del versamento dell'acconto il Comune ha già pubblicato sul sito *www.finanze.gov.it* le aliquote IMU applicabili nel 2020, il contribuente può determinare l'imposta applicando le nuove aliquote pubblicate.

Seppur il chiarimento sia stato fornito con riguardo al caso di un immobile acquistato nel corso dell'anno 2020, il chiarimento sembrerebbe poter avere portata generale.

Delibere 2020 approvate nel 2019

In alcuni casi, i Comuni hanno approvato le aliquote per l'anno 2020 prima dell'1.1.2020 (data di entrata in vigore della L. 160/2019).

Tali delibere, seppur valide, devono essere modificate dai Comuni al fine di tenere conto delle novità contenute nella legge di bilancio 2020.

In questi casi, al fine del calcolo della prima rata dell'IMU 2020, il MEF ritiene sia preferibile considerare le aliquote 2019.

Soltanto per il versamento della seconda rata IMU 2020, a saldo e a conguaglio, è opportuno verificare quale sia l'atto definitivamente adottato per il 2020 (è preferibile, quindi, attendere il 28.10.2020, data entro cui le aliquote e i regolamenti dell'IMU per l'anno 2020 devono essere pubblicati sul sito Internet del Dipartimento delle Finanze ai sensi del co. 767 dell'art. 1 della L. 160/2019).

Così, ad esempio, per un immobile sito nel Comune di Biella, per calcolare la prima rata dell'IMU 2020 devono essere considerate le aliquote 2019, seppur la delibera di approvazione delle aliquote 2020 sia già stata approvata il 20.12.2019 e pubblicata sul sito delle Finanze il 17.2.2020 (nel documento è prevista anche un'aliquota TASI che non tiene conto della sua abolizione ad opera della L. 160/2019).

9.1 CESSIONE O ACQUISTO DELL'IMMOBILE

Immobile acquistato nel primo semestre 2020

Se l'immobile è stato acquistato nel corso dell'anno 2020, il contribuente può, in alternativa:

- non versare nulla come prima rata;
- oppure versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso nel primo semestre 2020, tenendo conto dell'aliquota IMU stabilita per l'anno 2019.

Immobile ceduto nel 2019

Se l'immobile è stato ceduto nel corso del 2019 non si realizza il presupposto impositivo nell'anno 2020 per cui non deve essere versato nulla.

Immobili ceduti e acquistati nelle annualità 2019 e 2020 siti nello stesso Comune

Se un contribuente ha al contempo:

- venduto un immobile nel 2019 e
- acquistato un altro immobile situato nel territorio dello stesso Comune nel primo semestre del 2020,

dovrà comunque versare l'acconto 2020 scegliendo tra due diversi metodi:

- quello previsto dal co. 762 per l'acconto 2020, secondo il quale deve essere versato 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;

Studio Dott. Franco Nada
Corso Duca degli Abruzzi n. 15 • 10129 • Torino • + 39 011 44.70.179 • franco.nada@dottcomm.to

- quello previsto dal co. 762 a regime, secondo cui il contribuente versa 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 corrisponde l'IMU per l'immobile venduto nel 2019.

Secondo la circ. Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF, il contribuente deve adottare uno dei sopraelencati criteri per entrambi gli immobili (i due criteri non possono quindi essere combinati al fine di non versare alcun acconto).

I suddetti criteri di calcolo, inoltre, non valgono se gli immobili si trovano in Comuni diversi.

9.2 CAMBIO DI DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE NEL 2020 RISPETTO AL 2019

Se un immobile era tenuto a disposizione o era locato nell'anno 2019 e dall'1.1.2020 viene destinato ad abitazione principale non deve essere versato nulla.

Se l'immobile era destinato ad abitazione principale nel 2019 e dall'1.1.2020 viene locato o tenuto a disposizione come "seconda casa" il contribuente può, in alternativa:

- non versare nulla come prima rata;
- oppure versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso nel primo semestre tenendo conto dell'aliquota IMU per l'anno 2019.

9.3 FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

Con riguardo ai fabbricati rurali strumentali, nel 2019 esenti da IMU ma assoggettati a TASI, per il versamento della prima rata IMU del 2020 è possibile:

- non versare nulla come prima rata;
- oppure versare l'acconto applicando l'aliquota di base pari allo 0,1%.

Con riguardo agli immobili rurali strumentali, se sono classificati nel gruppo catastale "D", non c'è nessuna quota riservata allo Stato (la quota è invece prevista per tutti gli altri immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale "D").

9.4 IMMOBILE PER IL QUALE NEL 2020 È MUTATA LA QUOTA DI POSSESSO

Se in relazione ad un immobile nel 2020 è mutata la quota di possesso, secondo il MEF è preferibile versare la prima rata dell'IMU 2020 entro il 16.6.2020 per l'importo pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.

10 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).

10.1 IMMOBILI DEL GRUPPO "D"

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

Studio Dott. Franco Nada
Corso Duca degli Abruzzi n. 15 • 10129 • Torino • + 39 011 44.70.179 • franco.nada@dottcomm.to

- 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.

10.2 CODICI TRIBUTO DELL'IMU

A seguito della riforma dell'IMU dall'1.1.2020, non sono stati finora istituiti nuovi codici tributo.

Di seguito si riepilogano quindi i codici tributo utilizzati per i versamenti dell'IMU fino al 2019.

Generalità degli immobili

Per il versamento dell'IMU riguardante la generalità degli immobili, la ris. Agenzia Entrate 12.4.2012 n. 35 ha istituito i seguenti codici tributo.

Tipologia di versamento	Codice tributo (ris. Agenzia Entrate 35/2012)
IMU - Imposta Municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - COMUNE	3912
IMU - Imposta Municipale propria per i terreni - COMUNE	3914
IMU - Imposta Municipale propria per le aree fabbricabili - COMUNE	3916
IMU - Imposta Municipale propria per gli altri fabbricati - COMUNE	3918

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 invece istituito i seguenti codici tributo.

Tipologia di versamento	Codice tributo (ris. Agenzia Entrate 33/2013)
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

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 (ris. Agenzia Entrate 51/2015)
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 (ris. Agenzia Entrate 23/2020)
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

Studio Dott. Franco Nada
Corso Duca degli Abruzzi n. 15 • 10129 • Torino • + 39 011 44.70.179 • franco.nada@dottcomm.to