CDN_004_2020

Gentile/Egregio
Associata/Associato

Sua sede

Milano 5 maggio 2020

IMU 2020

Determinazione dell'IMU - Disciplina in vigore dall'1.1.2020
Novità della L. 160/2019
(legge di bilancio 2020) (circ. Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF)

PREMESSA

Dall'1.1.2020, la disciplina della "nuova" IMU è contenuta nei commi 739 - 783 dell'art. 1 della L. 160/2019.

L'imposta si applica in tutti i Comuni italiani, ad eccezione della Regione Friuli-Venezia-Giulia e delle province autonome di Trento e Bolzano (nelle quali si continuano ad applicare l'IMIS e l'IMI).

Ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.Lgs. 23/2011, che non è stato abrogato, la "nuova" IMU continua a sostituire, per la componente immobiliare, l'IRPEF e le relative addizionali (es. regionale, comunale) dovute sui redditi fondiari relativi a beni immobili non locati.

Dall'1.1.2020 è stata soppressa la TASI (Tassa sui servizi indivisibili)

1 PRINCIPALI NOVITÀ

Tra le principali novità, è stato chiarito che:

- la prima rata dell'IMU per l'anno 2020 è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019. Se l'immobile è stato acquistato nel corso dell'anno 2020, il contribuente può, in alternativa, non versare nulla oppure versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso nel primo semestre tenendo conto dell'aliquota IMU per l'anno 2019;
- per i fabbricati strumentali, nel 2019 esenti da IMU ma assoggettati a TASI, per il versamento della prima rata 2020 si deve applicare l'aliquota base dello 0,1%;
- la casa coniugale assegnata ad un coniuge in sede di separazione legale non può essere assimilata all'abitazione principale in assenza di figli;
- le aree fabbricabili di pertinenza del fabbricato possono essere considerate pertinenze ai fini IMU solo nel caso in cui le stesse risultino accatastate unitariamente al fabbricato, anche mediante "graffatura";
- nel caso di risoluzione dei contratti di leasing, il soggetto passivo è il locatario fino alla formale risoluzione del contratto stesso a prescindere dalla riconsegna del bene.

2 EFFETTO SOSTITUTIVO DELL'IRPEF

La "nuova" IMU continua a sostituire, per la componente immobiliare, l'IRPEF e le relative addizionali (es. regionale, comunale) dovute sui redditi fondiari relativi a beni immobili non locati. Sebbene il legislatore non lo voglia ammettere si tratta di un'imposta patrimoniale sul possesso o la detenzione di terreni e fabbricati.

3 SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi della nuova 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, inoltre:

- il locatario (utilizzatore) per gli immobili detenuti in leasing, anche da costruire o in corso di costruzione;
- il concessionario di aree demaniali in regime di concessione;
- il genitore assegnatario dell'ex casa familiare disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, anche se non titolare, neppure pro quota, di diritti di proprietà.

4 PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

Devono essere assoggettati all'IMU (come già per l'ICI e la "vecchia" IMU) gli immobili riconducibili alle seguenti tre tipologie:

- fabbricati;
- area fabbricabile;
- terreni agricoli.

Anche per la "nuova" IMU le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata.

5 ABITAZIONE PRINCIPALE

Anche ai fini della "nuova" IMU:

- restano soggette 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;
- sono, altresì, esenti le pertinenze accatastate con l'abitazione principale, solo una per ciascuna categoria di cui al C/2, C/6 e C/7.

6 BASE IMPONIBILE

Come già per l'ICI e la "vecchia" IMU, anche per la "nuova" imposta municipale, le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata.

La base imponibile dell'imposta per i fabbricati è costituita dal valore della rendita catastale rivalutata del cinque per cento e moltiplicata per i seguenti coefficienti:

- 160 per le abitazioni del gruppo A (esclusa la categoria A/10) e categorie C/2, C/6 e C/7
- 140 per i fabbricati del gruppo catastale B, C/3, C/4 e C/5
- 80 per i fabbricati del gruppo catastale D/5 e A/10
- 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (ad eccezione dei D/5)
- 55 per i fabbricati del gruppo catastale C/1

Il calcolo dell'imposta sarà quindi:

Rendita catastale rivalutata (rendita X 1,05) X il coefficiente specifico per ogni categoria X l'aliquota prevista.

Tipologia di immobile	Determinazione della base imponibile
Fabbricati	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 (v. "Valore catastale"). Per determinare l'IMU dovuta per l'anno 2020, quindi, dovrà essere rivalutata la rendita catastale all'1.1.2020.
Aree fabbricabili	La base imponibile IMU 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. Per l'IMU dovuta sulle aree fabbricabili in relazione al 2020, rileva quindi il valore venale delle aree alla data dell'1.1.2020.
Terreni agricoli (compresi quelli non coltivati)	La base imponibile IMU è pari al prodotto del reddito dominicale risultante in Catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, per il coefficiente moltiplicatore 135.

7 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;
- per le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado (genitori/figli) che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante (ossia chi concede l'immobile in comodato) non possieda altro immobile destinato ad uso abitativo in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune l'immobile adibito a propria abitazione principale (e relative pertinenze), a condizione che questo non sia di categoria catastale A/1, A/8 o A/9.

Resta confermata anche l'agevolazione per le abitazioni locate a canone concordato che consiste in una riduzione dell'imposta al 75%.

In tema di agevolazioni, la legge 160/2019 non prevede più alcuna possibilità di assimilazione ad abitazione principale per gli immobili posseduti dai cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'AIRE, neppure per quelli già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.

8 ALIQUOTE IMU

Le aliquote della "nuova" IMU sono definite dai co. 748 - 757 dell'art. 1 della L. 160/2019.

Ai sensi del comma 779, per l'anno 2020 i comuni possono approvare le delibere concernenti le aliquote e il regolamento entro il 30 giugno 2020.

Le deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché' entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno 2020 a condizione che siano pubblicate entro il 28 ottobre e trasmesse al Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze entro il termine perentorio del 14 ottobre.

Si ricorda che la prima rata dell'IMU per l'anno 2020 è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019. Se l'immobile è stato acquistato nel corso dell'anno 2020, il contribuente può, in alternativa, non versare nulla oppure versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso nel primo semestre tenendo conto dell'aliquota IMU per l'anno 2019;

9 ESENZIONI

Alcuni immobili sono esenti dall'IMU per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni previste dalla norma.

Sono sostanzialmente confermate le esenzioni previste per la "vecchia" IMU con l'eccezione di quelle per:

- i fabbricati rurali ad uso strumentale;
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (saranno esenti dall'1.1.2022 ai sensi dell'art. 1 co. 751 della L. 160/2019).

10 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.

Ai fini della "nuova" IMU, 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 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.

Se un immobile viene ceduto il 15.4.2020, l'intero mese di aprile (composto da 30 giorni) è a carico dell'acquirente.

11 TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO

Rimangono invariati i termini di versamento, ma non le modalità di determinazione delle rate. L'IMU dovuta, infatti, 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.

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.

Al riguardo la circ. Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF ha precisato che:

- 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 (ciò vale anche nel caso di un immobile che era tenuto a disposizione o era locato nell'anno 2019 e che dall'1.1.2020 viene destinato ad abitazione principale);
- se l'immobile è stato acquistato nel corso dell'anno 2020, il contribuente può, in alternativa, non versare nulla oppure versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso nel primo semestre tenendo conto dell'aliquota IMU per l'anno 2019 (ciò vale anche se l'immobile era destinato ad abitazione principale nel 2019 e dall'1.1.2020 viene locato o tenuto a disposizione come "seconda casa");
- per i fabbricati strumentali, nel 2019 esenti da IMU ma assoggettati a TASI, per il versamento della prima rata 2020 si deve applicare l'aliquota base dello 0,1%.

Il versamento dell'acconto IMU per l'anno 2020 può essere effettuato, in alternativa, mediante:

- il modello F24;
- l'apposito bollettino postale;
- la piattaforma di cui all'art. 5 del D.Lgs. 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale) e le altre modalità previste dallo stesso codice (quali PagoPA).

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

Codici tributo

Si riportano, i codici tributo da utilizzare:

- 3912 IMU su abitazione principale e relative pertinenze (per immobili di categoria A1, A8, A9)
- 3914 IMU per I terreni
- 3916 IMU per le aree fabbricabili
- 3918 IMU per gli altri fabbricati
- 3925 IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO"
- 3930 IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE"

Si ricorda che il versamento dell'IMU 2020 è totalmente di competenza del Comune, tranne per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, per i quali è riservato allo Stato il gettito dell'imposta calcolata ad aliquota standard dello 0,76 per cento, prevista dal comma 744 della legge 160/2019. La differenza tra l'aliquota fissata dal Comune e l'aliquota standard dello 0,76 per cento è di competenza comunale.

12 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 nell'anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno ed entro 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).

Nulla è cambiato, quindi, rispetto alla "vecchia" IMU le cui disposizioni sono contenute nel co. 721 dell'art. 1 della L. 147/2013.

Gli enti non commerciali possono compensare, in sede di versamento, l'eventuale credito maturato nei confronti del Comune, risultante dalle dichiarazioni presentate.

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.

13 DICHIARAZIONE IMU

La dichiarazione IMU:

- deve essere presentata, in alternativa trasmessa telematicamente, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta;
- ha effetto anche per gli anni successivi.

Un apposito DM individuerà i casi in cui la dichiarazione deve essere presentata.

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

Rimangono comunque valide le precedenti dichiarazioni presentate ai fini della "vecchia" IMU e della TASI.

La dichiarazione IMU deve essere obbligatoriamente presentata per beneficiare dell'esenzione prevista:

- per gli "immobili merce" dall'1.1.2022;

- per l'assimilazione all'abitazione principale dei fabbricati destinati ad alloggi sociali e dei fabbricati delle Forze armate, Forse di polizia, ecc.

14 DICHIARAZIONE IMU ENC

Anche gli enti non commerciali devono presentare la dichiarazione 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.

A tal fine, continua ad applicarsi il regolamento di cui al DM 19.11.2012 n. 200 e la dichiarazione deve essere presentata ogni anno.

Fintanto che non verrà approvato il nuovo modello può essere utilizzato quello contenuto del DM 26.6.2014.

Il Consiglio Direttivo Nazionale