

LA NUOVA IMU



OPUSCOLO per CITTADINI

INFORMAZIONI IMU 2020

Presupposti della nuova IMU

Benché sia stata istituita la NUOVA IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020, ad opera della Legge n. 160/2019 (Legge di bilancio 2020-2022), i presupposti della nuova entrata sono analoghi a quelli della previgente imposta, pur con qualche differenza.

Il **presupposto oggettivo** è il possesso di immobili, sempre con l'esclusione delle "abitazioni principali", non di lusso (ossia incluse in categoria catastale A/1, A/8 e A/9). Si rammenta che per possesso si intende il "**possesso qualificato**", come puntualizzato dalla Cassazione che lo ha identificato come "*il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale*" (sentenza n. 25376/2008). I diritti reali di godimento sono la proprietà degli immobili, il diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

Nel caso di **comproprietà**, ogni soggetto è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e verserà l'imposta considerando sia i presupposti soggettivi, quanto quelli oggettivi.

In particolare sono **oggetti d'imposta** gli immobili, ossia:

- i **fabbricati**, purché dotati di rendita,
- le **aree edificabili**, come individuati dagli strumenti urbanistici vigenti, tuttavia, nel caso di conduzione diretta da parte di un coltivatore diretto (CD) o di imprenditore Agricolo a titolo Principale, di cui al D.Lgs.n. 99/2004, o di società agricola, è applicata la *fictione juris* per cui l'area edificabile è equiparata al terreno agricolo,
- i **terreni agricoli**.

Si evidenzia che l'area occupata dal fabbricato e quella che ne costituisce pertinenza, intesa esclusivamente ai fini urbanistici, sono parte integrante del fabbricato, purché accatastate unitariamente. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

Per i **fabbricati accatastati nel gruppo "D"**, resta confermata la quota d'imposta riservata allo Stato, pari all'imposta risultante applicando l'aliquota nella misura del 0,76 per cento, ad eccezione dei fabbricati inclusi nella categoria "D/10" la cui imposta è tutta di competenza del Comune.

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

Sono considerate, **altresì, abitazioni principali**:

- 1) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 2) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 3) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella G.U. n. 146/2008, adibiti ad abitazione principale;
- 4) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;

- 5) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, 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, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del D. Lgs. n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- 6) l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata; in caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare¹.

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

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

E' **soggetto passivo** dell'imposta anche:

- il **genitore assegnatario** della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli,
- nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il **concessionario**,
- per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il **locatario** a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto,
- in presenza di **più soggetti passivi** con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

Il Comune è il **soggetto attivo** con riferimento alle unità immobiliari con superficie che insiste prevalentemente sul proprio territorio.

* * *

Modalità di calcolo della BASE IMPONIBILE

Per i **fabbricati accatastati**, la base imponibile è così determinata:

BASE IMPONIBILE = Rendita catastale x 1,05 x coefficiente moltiplicatore

Categoria Catastale	da applicare alla rendita	
	Rivalutazione	moltiplicatore
da A/1 a A/11 (escluso A/10)	5%	160
A/710	5%	80
da B/1 a B/8	5%	140
C/1	5%	55
C/2, C/6, C/7	5%	160
C/3, C/4, C/5	5%	140
dal D/1 a D/10 (escluso D/5)	5%	62
D/5	5%	80
terreni agricoli	25%	135

¹ Questo punto 6 è facoltativo, quindi va eliminato se il Comune non inserisce la previsione nel regolamento della nuova IMU.

La base imponibile è **ridotta** nei seguenti casi:

- nella misura del 25% (imponibile al 75%) per le **abitazioni locate a canone concordato**, di cui alla Legge n. 431/1998,
- nella misura del 50% per:
 - fabbricati inagibili o inabitabili,
 - edifici di interesse storico o artistico,
 - abitazioni (non di “lusso”) date in comodato a parenti di primo grado che le utilizzano come abitazione principale; in questo caso l’applicazione è estesa anche al coniuge superstite, in presenza di figli minori, ma occorre che il soggetto passivo possieda in Italia non più di “un’abitazione”, prima indicata come “immobile”.

Si precisa che eventuali **variazioni di rendita catastale intervenute in corso d’anno**, per interventi edilizi sul fabbricato, hanno efficacia dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell’attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del c.3 dell’art. 7 del D.L. n. 333/1992, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del MEF.

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

Per i **terreni agricoli**, nonché quelli non coltivati, la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell’anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui è applicato il moltiplicatore 135.

Esenzioni

Sono applicabili le esenzioni di cui all’art. 1, commi 758 e 759, della Legge n. 160/2019.

ESENZIONE 2020

Ai sensi dell’art. 177, del D.L. n. 34/2020 (DECRETO RILANCIO), recante “**Esenzioni dall’imposta municipale propria-IMU per il settore turistico**”, in ragione degli effetti connessi all’emergenza sanitaria da COVID 19, per l’anno 2020, non è dovuta la prima rata dell’imposta municipale propria (IMU) relativa a:

- a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e 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.

CALCOLO dell’imposta

L’imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell’anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo

all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

L'imposta dovuta è determinata in base alla seguente formula:

$$\text{IMU DOVUTA} = \text{Base imponibile} \times \text{aliquota} \times \% \text{ possesso} \times \text{quota proprietà}$$

Versamenti IMU 2020

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

L'IMU deve essere versata in 2 rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre, con facoltà di versamento unico al 16 giugno. La prima rata è determinata applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Per il 2020 la prima rata deve corrispondere alla metà di quanto **versato nel 2019**, a titolo di IMU e TASI, operando il conguaglio in occasione del saldo di dicembre, sulla base delle aliquote approvate per il 2020, salvo variazione intervenute in corso d'anno.

I versamenti devono essere effettuati mediante il modello F24

Altri adempimenti della nuova IMU

Il **termine di presentazione della dichiarazione per l'IMU del 2020 è il 30 giugno 2021**, con possibilità di trasmissione, **oltre che in forma cartacea, per via telematica**. La dichiarazione vale anche per gli anni successivi, qualora non si verificano modificazioni che incidono sull'imposta dovuta. Pertanto, se non sussistono modifiche sostanziali, sono confermate le dichiarazioni già presentate ai fini IMU e TASI.

Gli **enti non commerciali**, a decorrere dall'anno d'imposta 2020, **dovranno presentare la dichiarazione ogni anno** e, nelle more dell'approvazione del nuovo modello, continueranno ad utilizzare quello disponibile.