

# NUOVA IMU 2020

## UNIFICAZIONE DI IMU E TASI

Come cambia la tassazione comunale sugli immobili dal 2020

### Le novità in sintesi

La **Legge di bilancio 2020** (art. 1, c. 738-783, Legge n. 160/2019), ha ridisegnato l'assetto dell'imposizione immobiliare locale, **unificando le due forme di prelievo** (l'Imposta comunale sugli immobili, **IMU** e il Tributo per i servizi indivisibili, **TASI**) e facendo confluire la relativa normativa in un unico testo.

L'effetto principale delle nuove norme è dunque quello di **eliminare la TASI**.

Viene prevista una sola forma di prelievo patrimoniale immobiliare che ricalca, in gran parte, la **disciplina IMU** e, dunque, riprende l'assetto anteriore alla legge di stabilità 2014.

Si ricorda che tale legge ha istituito l'Imposta Comunale Unica, IUC introducendo accanto all'IMU anche la TASI, componente del tributo legata all'erogazione dei servizi.

Le **novità** che possono essere così sintetizzate:

- viene precisato che il **diritto di abitazione** assegnata al genitore affdatario è considerato un diritto reale ai soli fini dell'IMU;
- si chiarisce che le **variazioni di rendita catastale** intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori, o, se antecedente, dalla data di utilizzo;
- per le **aree fabbricabili** si stabilisce che il valore è costituito da quello venale al 1° gennaio ovvero dall'adozione degli strumenti urbanistici in caso di variazione in corso d'anno;

- si consente ai comuni di affidare, fino alla scadenza del contratto, la gestione dell'IMU ai soggetti ai quali, al 31 dicembre 2019, è affidato il servizio di gestione della vecchia IMU o della TASI;
- le aliquote vengono definite **sommando le vigenti aliquote** di IMU e TASI, lasciando quindi invariata la pressione fiscale. Viene quindi meno la quota TASI dovuta dal detentore, che è ora dovuta, a titolo di IMU, dal proprietario dell'immobile;
- **l'aliquota di base** è fissata allo **0,86%** e può essere manovrata dai comuni a determinate condizioni;
- ulteriori aliquote sono definite nell'ambito di una **griglia** individuata con **decreto** del MEF;
- sono introdotte **modalità di pagamento telematiche**;
- è confermato il versamento in **due rate**: entro il 16 giugno ed entro il 16 dicembre. Il contribuente può pagare l'imposta in unica soluzione entro il 16 giugno;
- l'IMI e l'IMIS si continuano ad applicare nelle rispettive Province autonome.

Restano, invece, confermate le norme dei tributi vigenti, che per molti aspetti è parallela, stanti le analogie nell'individuazione dei soggetti passivi, l'esenzione della prima casa non di lusso da TASI e IMU, nonché la sovrapponibilità di agevolazioni ed esenzioni.

## Il punto sulla nuova IMU

### Presupposto dell'imposta

**Presupposto dell'IMU** è il possesso di immobili, ad eccezione del possesso dell'abitazione principale o assimilata, che non costituisce presupposto, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle **categorie catastali A/1, A/8 o A/9**.

### Soggetti attivi e passivi

<b>Soggetto attivo</b>	E' il <b>comune</b> con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso.
<b>Soggetti passivi</b>	Sono i <b>possessori</b> di immobili, intendendosi per tali il <b>proprietario</b> ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Sono altresì soggetti passivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• il genitore assegnatario della casa familiare;</li> <li>• il concessionario di aree demaniali;</li> <li>• il locatario di immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.</li> </ul> Il <b>diritto di abitazione assegnata al genitore affidatario</b> è considerato un diritto reale che vale ai soli fini dell'IMU.

### Definizioni

<b>Fabbricato</b>	Si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce <b>pertinenza</b> , innovando su questo punto, <b>esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente</b> .
-------------------	---

	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
<b>Abitazione principale</b>	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 <b>dimorano abitualmente</b> 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 si applicano per un solo immobile. Sono considerate <b>abitazioni principali</b> anche le unità immobiliari assimilate all'abitazione principale individuate nella legge. In tale ambito, è stato esplicitato il riferimento alla <b>casa familiare</b> , rispetto alla casa coniugale, per definire la casa assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario.
<b>Pertinenza</b>	Si intendono esclusivamente quelle classificate nelle <b>categorie catastali C/2, C/6 e C/7</b> , nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
<b>Area fabbricabile</b>	È l'area <b>utilizzabile a scopo edificatorio</b> in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica a tal fine l'articolo 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006, il quale prevede che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo <b>strumento urbanistico generale adottato dal comune</b> , indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Sono considerati, tuttavia, <b>non fabbricabili i terreni</b> posseduti e condotti dai <b>coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali</b> iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.
<b>Terreno agricolo</b>	È il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

## Riserva a favore dello Stato

Allo Stato è riservato il gettito dell'imposta derivante dagli **immobili ad uso produttivo** classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76%; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai comuni e che insistono sul rispettivo territorio.

## Base imponibile

<b>Fabbricati iscritti in catasto</b>	La base imponibile si determina applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5% i seguenti moltiplicatori distinti a seconda della tipologia: a) <b>160</b> per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie
---------------------------------------	---

	<p>catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;</p> <p>b) <b>140</b> per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;</p> <p>c) <b>80</b> per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 e A/10;</p> <p>d) <b>65</b> per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;</p> <p>e) <b>55</b> per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.</p> <p>Le <b>variazioni di rendita catastale</b> intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti <b>dalla data di ultimazione dei lavori, o, se antecedente, dalla data di utilizzo.</b></p>
<b>Fabbricati gruppo D</b>	<p>Per i <b>fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto</b>, 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, sulla base delle <b>scritture contabili</b>, applicando i <b>coefficienti</b> ivi previsti da aggiornare con <b>decreto</b> del Ministero dell'economia e delle finanze.</p>
<b>Aree fabbricabili</b>	<p>La base imponibile è determinata sulla base del valore venale al 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero dall'adozione degli <b>strumenti urbanistici in caso di variazione in corso d'anno.</b></p> <p>In caso di <b>utilizzazione edificatoria dell'area</b>, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori.</p>
<b>Terreni agricoli</b>	<p>Per i <b>terreni agricoli</b>, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale, rivalutato del 25%, un moltiplicatore pari a 135.</p>
<b>Leasing</b>	<p>In caso di <b>locazione finanziaria</b>, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore.</p>
<b>Agevolazioni</b>	<p>E' confermata la <b>riduzione del 50%</b> della base imponibile per i <b>fabbricati di interesse storico o artistico</b>, per i <b>fabbricati dichiarati inagibili</b> o inabitabili e di fatto non utilizzati e per le <b>unità immobiliari</b>, fatta eccezione per quelle cosiddette di lusso, <b>concesse in comodato</b> dal soggetto passivo ai <b>parenti in linea retta</b> entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale. Tale beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge con figli minori.</p>

## Aliquote

<b>Abitazione principale</b>	<p>L'<b>aliquota di base per l'abitazione principale</b> di lusso è fissata allo 0,5% e il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento.</p> <p>È confermata la <b>detrazione</b> di 200 euro, applicabile anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica.</p>
<b>Fabbricati rurali ad uso strumentale</b>	<p>L'aliquota base è pari allo <b>0,1%</b> e i comuni possono ridurla fino all'azzeramento.</p>
<b>Fabbricati</b>	<p>Per i <b>beni merce</b> l'<b>aliquota base</b> è pari allo <b>0,1%</b>. I comuni possono aumentarla</p>

<b>costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita</b>	fino allo 0,25% o diminuirla fino all'azzeramento, in sostanza riproponendo le vigenti aliquote TASI per tali immobili. A decorrere dal 1° gennaio <b>2022</b> , i predetti fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita sono esenti dall'IMU.
<b>Terreni agricoli</b>	L'aliquota di base è fissata nella misura dello <b>0,76%</b> e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino allo 1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento.
<b>Immobili ad uso produttivo – Gruppo D</b>	L'aliquota di base è determinata dalla <b>somma delle aliquote IMU e TASI</b> (0,76 IMU e 0,1 TASI), <b>pari allo 0,86%</b> , di cui la quota pari allo 0,76 per cento è <b>riservata allo Stato</b> e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino allo 1,06% o diminuirla fino al limite dello 0,76%.
<b>Immobili diversi dall'abitazione principale</b>	L'aliquota di base è pari allo <b>0,86%</b> . E' possibile per i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, aumentarla sino allo 1,06% o diminuirla fino all'azzeramento.
<b>Maggiorazione</b>	<b>In sostituzione della maggiorazione della TASI</b> viene concesso ai comuni che hanno già esercitato tale facoltà di aumentare ulteriormente l'aliquota massima dell'1,06% <b>sino all'1,14%</b> , a decorrere dall'anno <b>2020</b> , nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019. Detti enti possono negli anni successivi ridurre l'aliquota perdendo però definitivamente la possibilità di variarla nuovamente in aumento. Inoltre, a decorrere dall'anno 2021, i comuni possono diversificare le aliquote esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con apposito <b>decreto</b> del Ministro dell'economia e delle finanze.

## Esenzioni e riduzioni

Sono esenti dal tributo:

- i **terreni agricoli** posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, quelli ubicati nei comuni delle **isole minori**, i terreni a **immutabile destinazione agro-silvo-pastorale** a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile e infine quelli ricadenti in **aree montane o di collina**;
- gli **immobili** posseduti e utilizzati dagli **enti non commerciali**, destinati esclusivamente allo svolgimento di determinate attività con **modalità non commerciali**.

Si mantiene ferma l'**applicazione dell'imposta ai partiti politici** e alle **fondazioni bancarie**, per gli immobili da essi posseduti, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

Prevista la **riduzione al 75%** dell'aliquota base stabilita dal comune per le **abitazioni locate a canone concordato**.

## Da sapere

### Modalità di versamento e dichiarazione

Così come previsto originariamente per l'IMU, anche la nuova imposta viene determinata in base alla **quota** e ai **mesi** dell'anno nei quali si è protrato il possesso.

Il versamento dell'imposta per l'anno in corso è effettuato in due rate, scadenti la prima il **16 giugno** e la seconda il **16 dicembre**, ferma restando la facoltà del contribuente di provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

In sede di **prima applicazione dell'imposta**, la prima rata è pari alla metà di quanto versato nell'ultimo anno di applicazione dell'IMU e della TASI per l'anno 2019, mentre il versamento della rata a saldo è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto pubblicato nel sito informatico del Dipartimento delle finanze alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

E' prevista l'**efficacia delle aliquote e dei regolamenti** per l'anno di riferimento a condizione che siano **pubblicati** sul sito informatico del Dipartimento delle finanze **entro il 28 ottobre** dello stesso anno.

A tal fine, il **comune è tenuto a inserire il prospetto** delle aliquote e il **regolamento, entro il 14 ottobre**, nel Portale del federalismo fiscale. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente.

Per gli **enti non commerciali**, il versamento è effettuato in **tre rate**, con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito.

In caso di discordanza tra il prospetto delle aliquote e le disposizioni contenute nel regolamento comunale, prevale quanto stabilito nel prospetto.

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

Per le **multiproprietà** l'obbligo del versamento grava su chi amministra il bene; per le **parti comuni dell'edificio** il versamento dell'imposta è effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini; per gli immobili compresi nel **fallimento** o nella liquidazione coatta amministrativa, infine, l'obbligo è in capo al curatore o al commissario liquidatore.

L'**obbligo dichiarativo** è assolto dai soggetti passivi dell'imposta, ad eccezione degli enti non commerciali del terzo settore, mediante presentazione della **dichiarazione entro il 30 giugno** dell'anno successivo o, in alternativa, della trasmissione in via telematica della stessa.

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

Per tali soggetti la dichiarazione deve essere presentata ogni anno.

## L'approfondimento

### Esenzione IMU enti non commerciali: ai Comuni ampia discrezionalità

Michela Pannia, IPSOA Quotidiano, 20 gennaio 2020

Innovando rispetto alla precedente disciplina, la legge di Bilancio 2020 concede ai singoli Comuni la possibilità di stabilire l'esenzione da IMU dell'immobile concesso in comodato d'uso gratuito a un ente non commerciale. L'ampia discrezionalità concessa ai Comuni circa la possibilità di esentare o meno da IMU tali immobili, unita all'assenza di criteri univoci utili a garantire un trattamento di eguaglianza nei confronti degli enti interessati, potrebbe portare a disparità di trattamento tra contribuenti che risiedono in un raggio territoriale limitato, ovvero a eventuali calcoli di convenienza tra le parti nello svolgere le proprie attività in territori comunali con immobili a "esenzione garantita" a favore del comodante. Sul tema servirebbe, dunque, un chiarimento per evitare il proliferare di contenziosi.

La **legge di Bilancio 2020** (art. 1, commi 738-783) ha riscritto la disciplina relativa alla fiscalità locale. Più in particolare, a partire dal periodo d'imposta 2020, le nuove disposizioni normative prevedono:

- da un lato, l'abrogazione della IUC (quale "contenitore" di tre distinte imposte: IMU, TASI e TARI) ad esclusione della TARI;
- al contempo, l'istituzione della "nuova" IMU, che pur ricalca - nei presupposti oggettivi e soggettivi - gran parte delle disposizioni previste dalla normativa precedente.

#### Quando scatta l'esenzione IMU per gli enti non commerciali

Tra queste, risultano confermate le disposizioni agevolative di **esenzione** da imposta verso gli **immobili degli enti non commerciali** che rispettano un duplice **requisito**:

- i) soggettivo, costituito dal possesso ed utilizzo dell'immobile da destinarsi, in via esclusiva, allo svolgimento di attività "non commerciali";
- ii) oggettivo, rappresentato dallo svolgimento di una o più attività di cui all'art. 7, comma 1, lettera i), del D.Lgs. n. 504/1992.

Quanto al requisito della "commercialità" vale ricordare che il Codice del Terzo Settore (art. 79) considera un'attività "non commerciale" se svolta a titolo gratuito o dietro versamento di corrispettivi che risultino inferiori rispetto ai costi effettivi di produzione/erogazione dell'attività stessa, con un margine di tolleranza pari al 5% da non superarsi per oltre due periodi di imposta consecutivi.

Con un recente arresto giurisprudenziale, la Corte di Cassazione (sentenza n. 10124/2019) ha affermato che il requisito della non commercialità debba applicarsi alla generalità delle attività considerate eleggibili all'esenzione da IMU, compresa l'attività sanitaria convenzionata svolta dagli enti non commerciali, benché sia il legislatore (D.M. n. 200/2012) che la prassi (Agenzia delle Entrate, circolare 26 gennaio 2009) considerino tale attività "non commerciale" per natura in quanto complementare e integrativa del servizio pubblico nazionale. A parere dei Giudici, l'esenzione dal pagamento delle imposte locali non può dipendere esclusivamente dal mero "accreditamento" con la pubblica amministrazione, dal momento che la sottoscrizione di una convenzione non garantisce, in ogni caso, che l'attività in parola sia svolta secondo modalità non commerciali (cfr. sentenza n. 3528/2018).

Inoltre, al fine di definire i requisiti per l'esenzione da IMU delle attività di cui al D.Lgs. n. 504/1992, art. 7, comma 1, lettera i), svolte in unità immobiliari a **utilizzo "mista"** - ossia in immobili destinati contemporaneamente allo svolgimento di attività commerciali e non commerciali - appare utile il richiamo alle disposizioni contenute nell'art. 91-*bis* del D.L. n. 1/2012, nonché al citato D.M. 19 novembre 2012, n. 200. In tali casi l'**esenzione da IMU** rileva esclusivamente verso la **frazione di immobile** nella quale viene svolta l'**attività di natura non commerciale** - se identificabile direttamente attraverso l'individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente a tale attività - ovvero, nei casi in cui non sia possibile procedere all'identificazione diretta, sulla base di un **criterio "proporzionale"** ponderato su specifici criteri, rispetto alla superficie totale dell'immobile.

In tale contesto, valga pure quanto disposto dell'art. 82, comma 6 del Codice del Terzo Settore - "Disposizioni in materia di imposte indirette e tributi locali" - il quale, ai fini dell'esenzione da IMU, richiede il possesso nonché l'utilizzo diretto degli immobili da parte degli enti non commerciali del Terzo Settore destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali, tra le altre, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive.

#### **Ampia discrezionalità ai Comuni**

In questa ottica, di fondamentale importanza appare quanto previsto dal comma 777 della legge di Bilancio 2020, il quale - innovando rispetto alla precedente disciplina - concede ai singoli Comuni la possibilità di stabilire l'esenzione da IMU dell'immobile concesso in comodato d'uso gratuito a un ente non commerciale.

Sulla base di questa disposizione potrà disporsi, dunque, l'esenzione da imposta anche per gli immobili posseduti da altro ente non commerciale - ovvero dai privati - qualora concessi in comodato d'uso gratuito alla generalità degli enti non commerciali ed all'interno dei quali vengo svolte attività atte a perseguire esclusivamente gli scopi istituzionali o statutari del comodatario. Sul punto vale segnalare che il comma in commento non pregiudica l'esenzione in merito alla tipologia di attività da svolgersi all'interno dei locali ottenuti in comodato, sicché potranno godere del beneficio agevolativo dell'esenzione IMU anche gli immobili utilizzati per attività diverse da quelle espressamente indicate all'interno della lettera i) dell'art. 7 del D.Lgs. n. 504/1992.

L'ampia **discrezionalità** concessa ai singoli Comuni circa la possibilità di esentare da IMU - o meno - gli immobili concessi in comodato unita all'**assenza di criteri univoci** utili a garantire un trattamento di eguaglianza nei confronti degli enti interessati, potrebbe portare **disparità di trattamento** - verso gli immobili concessi in comodato - per i diversi contribuenti che risiedono all'interno di un raggio territoriale limitato a pochi km di distanza l'un l'altro, ovvero ad eventuali **calcoli di convenienza** tra le parti nello svolgere le proprie attività in territori comunali con immobili ad "esenzione garantita" a favore del comodante.

Sul tema servirebbe, dunque, un chiarimento sia a livello legislativo, oltre che di prassi, al fine di evitare il proliferare di eventuali **contenziosi** nei confronti dei Comuni sulla base della contestazione dei criteri circa il corretto ed effettivo svolgimento non commerciale dell'attività svolta, dall'altra, da parte dei contribuenti che, in assenza di criteri uniformi riferiti alle diverse tipologie di enti interessati e loro rispettive attività, potrebbero vedersi discriminati in caso di concessione o meno del beneficio agevolativo di esenzione in parola da parte dello stesso Comune.