

NUOVA IMU 2020

Imposta municipale propria (IMU). Art. 1, commi da 738 a 782 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020).

La Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) all'art. 1, comma 738, ha disposto l'abolizione della TASI e istituito la nuova IMU, fornendone la disciplina nelle disposizioni di cui ai commi 739 e seguenti. Alla luce delle suddette norme, quindi, per l'anno 2020 il Comune deve procedere a determinare le aliquote delle diverse fattispecie impositive e ad approvare il nuovo Regolamento.

Quindi dal 1° gennaio 2020:

- è stata soppressa la Tasi (Tributo per i servizi indivisibili);
- viene disciplinata una nuova Imu (Imposta Municipale Propria) che unifica i precedenti tributi Imu e Tasi.

Disciplina Acconto Imu 2020:

- la scadenza della rata di Acconto è invariata ed è fissata per il **16 giugno**;
- il comma 762 prevede che in *“sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019”*. A questo proposito, si deve evidenziare che la previsione del comma 762 implica che il soggetto passivo dell'IMU corrisponda in sede di acconto la metà dell'importo versato nel 2019 che ai fini della TASI coincideva ovviamente con la sua sola quota, determinata ai sensi del comma 681 dell'art. 1 della legge n. 147 del 2013;
- ove il versamento dell'acconto venisse effettuato come sopra, cioè applicando le aliquote in vigore per l'anno 2019, l'eventuale **conguaglio** d'imposta sarà effettuato a cura del contribuente in occasione della rata di **saldo**, la cui scadenza è fissata per il **16 dicembre**, da versare sulla base dei conteggi effettuati applicando le aliquote 2020 deliberate dal Comune.

La modalità di versamento dovrà essere eseguita esclusivamente con **Modello F24**, il codice identificativo del Comune di Assisi è **A475**. **Nel compilare il modello F24 per il versamento, si dovrà comunque prestare attenzione ad utilizzare esclusivamente i codici tributo relativi all'IMU, ricordando che la TASI è stata abolita dal 1° gennaio 2020.**

Il Comune di Assisi non ha ancora approvato la delibera relativa alle aliquote IMU 2020. Per l'anno 2020 i comuni possono approvare le delibere concernenti le aliquote e il regolamento entro il 31 luglio 2020. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno 2020.

Disciplina Seconda Rata – (Saldo 2020)

Il versamento della seconda rata (SALDO) – Scadenza 16 dicembre 2020, dovrà essere eseguito a conguaglio sulla base delle aliquote e detrazioni che saranno deliberate dal Comune e pubblicate nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno.

Codici tributo per il versamento: CODICI TRIBUTO IMU DA UTILIZZARE PER IL VERSAMENTO CON MODELLO F24 aggiornati in base alla Risoluzione n. 29/E del 29 maggio 2020:

CODICE TRIBUTO	IMU
3912	Denominato "IMU – Imposta Municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze (Immobili di categoria A/1, A/8, A/9)"
3913	Denominato "IMU – Imposta Municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale"
3918	Denominato "IMU – Imposta Municipale propria per gli altri fabbricati"
3916	Denominato "IMU – Imposta Municipale propria per le aree fabbricabili"
3918	Denominato "IMU – Imposta Municipale propria per gli altri fabbricati"
3925	Denominato "IMU – Imposta Municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO"
3930	Denominato "IMU – Imposta Municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE"
3939	Denominato "IMU – Imposta Municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita - COMUNE"

Novità di legge di cui tener conto per la corretta applicazione dell'IMU 2020.

Esenzione dall'Imu per il Settore Turistico (SOLO RATA DI ACCONTO)

Il Decreto-Legge 19 maggio 2020, n. 34 recante "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19", cosiddetto "Decreto Rilancio", all'art. 177 comma 1 ha disposto che: In considerazione 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 agriturismo, 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.

Fabbricati rurali strumentali (comma 750) e fabbricati merce (comma 751)

Gli immobili in questione nel 2019 erano esenti dall'IMU ma assoggettati alla TASI. Dal 2020 divengono assoggettati ad Imu. Per i fabbricati rurali che non sono classificati nella categoria catastale D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) continua ad applicarsi la disciplina particolare che li riguarda, la quale prescinde dalle disposizioni di carattere fiscale, che è stata attuata con il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, il quale prevede una specifica annotazione ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità per i fabbricati diversi da quelli censibili nella categoria D/10.

Cittadini Italiani residenti all'estero e pensionati nel Paese Estero di residenza.

La Legge n. 160/2019 non ha riproposto l'equiparazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, non locata o data in comodato d'uso, da cittadino italiano non residente nel territorio dello Stato e iscritto all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionato nel Paese estero di residenza. Pertanto tale abitazione dal 01/01/2020 non è più esente dall'IMU ma assoggettata all'imposta con aliquota ordinaria.

Coniugi Separati.

L'art. 1, comma 741, lettera c, numero 4, ha stabilito che dal 01/01/2020 può essere assimilata all'abitazione principale, con conseguente esenzione, "...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". Pertanto, contrariamente alla disciplina vigente fino al 2019, il coniuge assegnatario della casa familiare gode per quest'ultima dell'assimilazione all'abitazione principale solo in presenza di figli allo stesso affidati con provvedimento del giudice. Il coniuge assegnatario della casa familiare in assenza di figli o non affidatario degli stessi, dal 01/01/2020 è tenuto al versamento dell'IMU con aliquota ordinaria.

IMU Enti non commerciali.

Il versamento dell'imposta dovuta dai soggetti individuati dall'art. 1, comma 759, lettera g), della legge 27 dicembre 2019, n. 160, (ENC), è effettuato in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base delle aliquote pubblicate nel sito internet del Dipartimento Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze, alla data del 28 ottobre dell'anno di riferimento. In sede di prima applicazione dell'imposta, le prime due rate sono di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.

Area Fabbricabile pertinenza del fabbricato.

La nuova disposizione recata dal comma 741 lett. a) dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019 stabilisce, diversamente dal precedente regime impositivo dell'IMU, che si considera *"parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente..."*. Tale disposizione comporta il superamento della precedente impostazione normativa che consentiva di fare riferimento alla nozione civilistica di pertinenza di cui agli artt. 817 e seguenti del codice civile nonché all'orientamento giurisprudenziale formatosi su tali disposizioni. Pertanto, a partire dal 1° gennaio 2020 il concetto di pertinenza ai fini IMU deve essere ricondotto esclusivamente alla definizione fiscale contenuta nel predetto comma 741, lett. a). In particolare, la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini IMU solo nel caso in cui la stessa risulti accatastata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura". In questo caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza mentre, in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile e come tale sarà soggetta autonomamente a imposizione, in quanto risulta inclusa negli strumenti urbanistici.

Data della risoluzione del contratto di leasing: soggettività passiva IMU

Per quanto concerne l'individuazione del soggetto passivo in caso di locazione finanziaria, a decorrere dal 1° gennaio 2020, il comma 743, in linea di continuità con il precedente regime impositivo, ha stabilito che 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"*.

Pertanto, nel confermare il regime IMU, il Legislatore ha inteso escludere la soggettività passiva prevista per la TASI che permaneva in capo al locatario fino *"alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna"*.

Altri adempimenti

In merito all'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU, il comma 769 stabilisce che la stessa debba essere presentata o, in alternativa, trasmessa in via telematica "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". Limitatamente, invece, ai casi in cui il possesso dell'immobile ha avuto inizio o sono intervenute variazioni nel corso del 2019, si ricorda che, ai sensi dell'art. 3-ter del D. L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, il termine per la presentazione della dichiarazione è fissato al 31 dicembre 2020.

RAVVEDIMENTO OPEROSO

Il contribuente, prima dell'inizio dei controlli, può sanare, di sua iniziativa le violazioni commesse mediante “ravvedimento operoso” che consente di ridurre le sanzioni, applicandole all'imposta da versare, come segue:

- **0,10%** dell'imposta per ogni giorno di ritardo se il versamento avviene entro il 14° giorno dalla scadenza;
- **1,50%** dell'imposta se il pagamento avviene dal 15° al 30° giorno dalla scadenza;
- **1,67%** dell'imposta se il pagamento avviene dal 31° al 90° giorno dalla scadenza;
- **3,75%** dell'imposta se il pagamento avviene entro un anno dalla scadenza;
- **4,29%** dell'imposta se il pagamento avviene entro due anni dalla scadenza;
- **5,00%** dell'imposta se il pagamento avviene entro cinque anni dalla scadenza.

Alle sanzioni di cui sopra vanno aggiunti gli interessi legali, con maturazione giorno per giorno, computati dalla scadenza non rispettata fino al giorno di effettivo pagamento.

E' necessario versare contestualmente imposta, sanzione ed interessi barrando nel modello F24 la casella “Rav”. Le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente al tributo dovuto, impiegando il medesimo codice tributo dell'imposta. E' opportuno che il contribuente comunichi all'ufficio tributi l'avvenuta applicazione del ravvedimento anche mediante semplice lettera, e-mail, ecc.

Principale normativa di riferimento:

- **Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020), Art. 1, commi da 738 a 782;**
- **Circolare n. 1 D/F, del 18 marzo 2020.**