

Esenzione IMU per gli immobili con convalida di sfratto per morosità

di **Federico Gavioli** - Dottore commercialista, revisore legale e giornalista pubblicista

FISCO

NOVITÀ ►

Tra le molte novità di carattere fiscale contenute nel Decreto Sostegni *bis*, convertito in legge, c'è anche la disposizione che prevede, per gli immobili a uso abitativo, posseduti da persone fisiche e concessi in locazione, per cui sia stata emessa una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 giugno 2021, l'esenzione dal pagamento dell'IMU dovuta per il 2021.

RIFERIMENTI ►

- D.L. 25 maggio 2021, n. 73, convertito dalla Legge 23 luglio 2021, n. 106, art. 4-ter;
- *Dossier Ufficio Studi della Camera dei Deputati e del Senato sul Decreto Sostegni bis*, del 19 luglio 2021
- D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23
- D.L. 22 marzo 2021, n. 41, art. 40-quater;
- D.L. 17 marzo 2020, n. 18, art. 103, comma 6;
- D.L. 31 dicembre 2020, n. 183, art. 13, comma 13.

PRIMO CASO DI ESONERO IMU ►

Alle persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in locazione a uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30 giugno 2021, è riconosciuta l'esenzione per l'anno 2021 dal versamento dell'imposta municipale propria (IMU) relativa all'immobile stesso.

SECONDO CASO DI ESONERO IMU ►

L'esenzione, per l'anno 2021, dal versamento dell'IMU si applica anche a beneficio delle persone fisiche titolari di un immobile, concesso in locazione a uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021.

NOVITÀ ►

L'**esenzione IMU 2021** per gli **immobili oggetto di convalida di sfratto** è diventata operativa con la pubblicazione in G.U. della Legge 23 luglio 2021, n. 106, di conversione del D.L. n. 73/2021, c.d. Decreto Sostegni bis (G.U. n. 176 del 24 luglio 2021, S.O. n. 25)

L'emergenza COVID-19 e le misure straordinarie sulle locazioni

In considerazione dell'emergenza sanitaria da COVID-19 sono state adottate misure straordinarie, derogatorie delle vigenti normative nell'ambito delle locazioni uso abitativo e non. In particolare il Decreto Cura Italia (art. 103, comma 6, del D.L. n. 18/2020) ha disposto la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, **fino al 1º settembre 2020**, termine **poi prolungato al 31 dicembre 2020** dal Decreto Rilancio (art. 17-bis del D.L. n. 34/2020).

Successivamente, il Decreto legge **"Milleproroghe"** (art. 13, comma 13, del D.L. n. 183/2020) ha disposto **la proroga sino al 30 giugno 2021** delle sospensioni:

- dell'esecuzione dello sfratto per morosità, ossia disposto in ragione del mancato pagamento del canone di locazione nei termini di scadenza contrattuale;
- dell'esecuzione dei provvedimenti adottati dal giudice dell'esecuzione in materia di ingiunzione al rilascio degli immobili alienati ai sensi dell'art. 586 del Codice di procedura civile.

Il **Decreto Sostegni** (art. 40-quater del D.L. n. 41/2021) stabilisce **due ulteriori proroghe**, differenziandole in base alla data del provvedimento di rilascio:

- per i provvedimenti di rilascio adottati **dal 28 febbraio 2020 al 30 settembre 2020**, la proroga è estesa **fino al 30 settembre 2021**;
- per i provvedimenti di rilascio adottati **dal 1º ottobre 2020 al 30 giugno 2021**, la proroga è estesa **fino al 31 dicembre 2021**.

Esenzioni IMU per il 2020

Va ricordato che a seguito dell'emergenza COVID-19, il legislatore ha disposto **diversi casi in cui era prevista l'abolizione dell'IMU** dovuta nel 2020 con riferimento ad alcune attività produttive particolarmente colpite dalla pandemia.

**SCHEMA DI SINTESI****CASI DI ABOLIZIONE DELL'IMU PER IL 2020**

- Con il **Decreto Rilancio (art. 117 del D.L. n. 34/2020)** è stata prevista l'abolizione della prima rata IMU per stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali o stabilimenti termali, così come per agriturismi, villaggi turistici, ostelli della gioventù e campeggi, a condizione che i proprietari siano anche gestori delle attività. L'agevolazione è stata estesa anche per gli immobili in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni.
- Con il **Decreto Agosto (art. 78, del D.L. n. 104/2020)** è stata disposta l'esenzione dal pagamento anche della seconda rata IMU (art. 78 del D.L. n. 104/2020, Decreto Agosto) e, per le pertinenze delle strutture ricettive, (categoria D/2) l'incentivo è stato esteso anche alla prima rata. L'esenzione è stata disposta, per gli immobili destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, anche per gli anni 2021 e 2022.
- Il **Decreto Ristori (D.L. n. 137/2020)** ha abolito la seconda rata dell'IMU 2020 per gli immobili e le relative pertinenze in cui si svolgono le attività imprenditoriali interessate dalla sospensione disposta col D.P.C.M. 24 ottobre 2020 in ragione dell'aggravarsi dell'emergenza sanitaria, e cioè dei settori della ricettività alberghiera, della ristorazione e della somministrazione di cibi e bevande, del turismo, dello sport e dello spettacolo, della cultura e dell'organizzazione di fiere e altri eventi; tale abolizione è estesa alla vendita al dettaglio e servizi alla persona nei comuni delle aree con scenario di massima gravità e livello di rischio alto (artt. 9, 9-bis e 9-ter).
- La **Legge di bilancio 2021 (commi 599-601 della Legge di bilancio 2021 (Legge n. 178/2020)** ha esentato dalla prima rata dell'IMU 2021 gli immobili ove si svolgono specifiche attività connesse ai settori del turismo, della ricettività alberghiera e degli spettacoli, contestualmente incrementando l'apposito Fondo di ristoro per i Comuni.



SCHEMA DI SINTESI

CASI DI ABOLIZIONE DELL'IMU PER IL 2020

- Il **Decreto Sostegni (D.L. n. 41/2021)** ha esentato dal pagamento della prima rata dell'IMU 2021 i soggetti destinatari del contributo a fondo perduto disposto dal decreto medesimo, cioè i soggetti passivi titolari di partita IVA che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario, con alcune eccezioni e a specifiche condizioni, in termini di limiti di reddito, ricavi o compensi, valevoli per accedere al contributo.

PRIMO CASO DI ESONERO IMU ►

Sono esentati dall'IMU dovuta nel 2021 gli immobili a uso abitativo, posseduti da persone fisiche e concessi in locazione, per cui sia stata emessa una convalida di sfratto per morosità **entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 giugno 2021**.

Le caratteristiche, relativamente al 2021,
per avere l'esonero IMU

- possono beneficiarne le persone fisiche
- devono essere possessori di un immobile
- l'immobile deve essere concesso in locazione a uso abitativo
- i possessori devono aver ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020
- l'esecuzione dello sfratto è sospesa sino al 30 giugno 2021

SECONDO CASO DI ESONERO IMU ►

Il Decreto Sostegni *bis* consente l'esenzione, per l'anno 2021, dal versamento dell'IMU anche per le persone fisiche titolari di un immobile, concesso in locazione a uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una **convalida di sfratto per morosità successivamente al 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021**.

Rimborso della prima rata pagata

I soggetti destinatari dell'agevolazione hanno diritto **al rimborso della prima rata pagata per il 2021** (pagata entro il termine del 16 giugno 2021), secondo modalità stabilite con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, **da adottare entro 30 giorni** dall'entrata in vigore della legge di conversione del provvedimento in esame.

È, inoltre, istituito presso il Ministero dell'interno un **Fondo destinato al ristoro ai Comuni delle minori entrate** derivanti dall'agevolazione in parola, la cui dotazione è pari a 115 milioni di euro per il 2021 e le cui modalità di riparto sono affidate a un decreto del Ministro dell'Interno, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza Stato-città ed autonomie locali, **da emanarsi entro 60 giorni** dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del Decreto legge in commento.