

Saldo IMU 2020 e nuovi casi di esonero

di Stefano Setti - Dottore Commercialista in Milano

FISCO

ADEMPIMENTO ►

La seconda rata IMU 2020:

- va versata entro il 16 dicembre 2020;
- va pagata prendendo a riferimento le aliquote nonché detrazioni approvate dai singoli Comuni per l'anno 2020;
- va versata utilizzando esclusivamente il Mod. F24 ovvero il bollettino di conto corrente postale nonché attraverso la piattaforma PagoPA, e con le altre modalità previste dal Codice dell'amministrazione digitale.

NOVITÀ ►

- Il Decreto "Ristori-bis" (D.L. n. 149/2020) ha stabilito la cancellazione della seconda rata IMU 2020 per gli immobili e relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici Ateco riportati nell'Allegato 2 al decreto stesso, sempre che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- il Decreto "Agosto" (D.L. n. 104/2020) ha stabilito l'esenzione dal versamento della seconda rata IMU per determinate tipologie di immobili (ad es. immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali);
- il Decreto "Ristori" (D.L. n. 137/2020) ha abolito il versamento della 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, come indicati dalla Tabella 1 allegata al decreto. Anche in tale fattispecie, l'agevolazione torna applicabile sempre che il proprietario sia gestore delle attività esercitate negli immobili medesimi.

RIFERIMENTI ►

- D.L. 9 novembre 2020, n. 149, art. 5
- D.L. 28 ottobre 2020, n. 137, art. 9
- D.L. 14 agosto 2020, n. 104 dalla Legge 13 ottobre 2020, n. 126, art. 78
- MEF, circolare 18 marzo 2020
- Legge 27 dicembre 2019, n. 160, art. 1, commi da 738 a 783

SOGGETTI INTERESSATI ►

Possessori degli immobili ubicati in Italia, e più in particolare:

- 1) i proprietari degli immobili;
- 2) oppure in alternativa:
 - i titolari del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
 - il genitore affidatario per l'immobile assegnato dal giudice;
 - il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
 - il locatario per gli immobili concessi in locazione finanziaria dal momento della consegna e per tutta la durata del contratto.

SANZIONI ►

In caso di omesso o errato versamento dell'IMU torna applicabile la sanzione pari al 30% dell'imposta con possibilità, da parte del contribuente, di usufruire dell'istituto del ravvedimento operoso

ADEMPIMENTO ►

La Legge di bilancio 2020 ha stabilito che a decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale (c.d. IUC) è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla TARI, ovvero la tassa sui rifiuti (art. 1, commi da 738 a 783 della Legge n. 160/2019). Nel dettaglio la disposizione normativa citata accorpa all'Imposta unica comunale (meglio conosciuta come IMU) la Tassa sui servizi indivisibili (ovvero TASI).

Nel dettaglio la citata Legge di bilancio, in tema di "nuova" IMU 2020, ha stabilito quanto segue: c

- **la nuova IMU si applica in tutti i Comuni del territorio nazionale**, ferma restando per la Regione Friuli-Venezia Giulia e per le Province autonome di Trento e di Bolzano l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti. Continuano ad applicarsi le norme di cui alla Legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14, relativa all'imposta immobiliare semplice (IMIS) della Provincia autonoma di Trento, e alla Legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3, sull'imposta municipale immobiliare (IMI) della Provincia autonoma di Bolzano. La circolare del MEF del 18 marzo 2020 ha chiarito che per la Regione Friuli-Venezia Giulia, fintanto che la stessa non eserciti la relativa potestà legislativa si applica, in tema di IMU, la disciplina nazionale;
- il presupposto dell'imposta è **il possesso di immobili**. Va da sé che dal 2020 i detentori degli immobili (si pensi agli inquilini ovvero comodatari e via dicendo) non sono più tenuti al versamento della TASI che era, invece, dovuta fino al 2019 sia dal titolare del diritto reale sull'immobile che dall'occupante (infatti, la TASI era dovuta ad esempio sia dal locatore che dal conduttore). Tenendo presente che:
 - per **fabbricato** 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 pertinenza** esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente (come chiarito dal MEF con la circolare del 18 marzo 2020 la nuova disposizione normativa 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); 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 **"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. Qualora i **componenti del nucleo familiare** abbiano **stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi** situati nel territorio comunale (quindi, nello stesso Comune), le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Si ricorda che **il possesso dell'abitazione principale (o assimilata) non costituisce presupposto dell'imposta**, salvo che si tratti di un'**unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 (abitazioni di lusso)**;
- sono **assimilate** all'abitazione principale anche:
 - le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
 - i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
 - 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. Il MEF nella circolare del 18 marzo 2020 ha chiarito che l'attuale formulazione della norma, rispetto a quella vigente fino al 31 dicembre 2019 in tema di IMU, fa riferimento alla casa familiare e al genitore, e non più alla casa coniugale e al coniuge; ciò, soltanto, al fine di chiarire che nell'ambito dell'assimilazione all'abitazione principale sono ricomprese anche le ipotesi di provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare in assenza di un precedente rapporto coniugale. Nulla quindi è mutato rispetto alla precedente disciplina. Va da sé che continua a permanere, anche dal 2020, **l'esclusione dall'IMU della casa familiare assegnata con provvedimento del giudice** già assimilata all'abitazione principale nella previgente disciplina. In ogni caso, ai fini dell'applicazione dell'assimilazione in argomento, occorre evidenziare che l'individuazione della "casa familiare" viene effettuata dal giudice con proprio provvedimento che non può essere suscettibile di valutazione da parte del Comune in un proprio provvedimento. Si prescinde quindi dalla proprietà in capo ai genitori o ad altri soggetti (ad esempio i nonni) e i requisiti della residenza e della dimora dell'assegnatario non sono rilevanti ai fini dell'assimilazione;

- 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'art. 28, comma 1, del D.Lgs. 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- su decisione del singolo comune, 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 immobiliare;
- 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;
- per **"area fabbricabile"** si intende - fatte salve le specificazioni previste dalla norma - l'area utilizzabile a scopo edificatorio 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;
- per **"terreno agricolo"** si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.



SCHEMA DI SINTESI

Versamento del saldo IMU 2020			
Scadenza	Caratteristiche (*)	Modalità di versamento	Profili sanzionatori
16 dicembre 2020	La 2ª rata 2020 (a saldo della prima) va pagata prendendo a riferimento le aliquote nonché detrazioni approvate dai singoli Comuni per l'anno 2020, a condizione che le delibere di approvazione delle aliquote e detrazioni dei Co-	Il versamento va effettuato utilizzando esclusivamente il Mod. F24 ovvero il bollettino di conto corrente postale nonché attraverso la piattaforma di cui all'art. 5 del codice dell'amministrazione digitale, di cui al D.Lgs. 7	In caso di omesso o errato versamento dell'IMU tornerà applicabile la sanzione pari al 30% dell'imposta con possibilità, da parte del contribuente, di usufruire dell'istituto del ravvedimento operoso



SCHEMA DI SINTESI

Versamento del saldo IMU 2020			
Scadenza	Caratteristiche (*)	Modalità di versamento	Profili sanzionatori
	<p>muni siano inviate al MEF, per il tramite dell'apposito "portale del federalismo fiscale" entro il 31 ottobre 2020 (termine prorogato a seguito dell'emergenza COVID-19 per il solo 2020 - il termine per gli altri anni è fissato al 14 ottobre di ciascun anno), in modo che il Ministero possa provvedere alla loro pubblicazione nel proprio sito internet di cui al D.Lgs. n. 360/1998, entro il termine del 16 novembre 2020 (termine prorogato a seguito dell'emergenza COVID-19 per il solo 2020 - il termine per gli altri anni è fissato al 28 ottobre di ciascun anno).</p> <p>Attenzione Nei casi in cui il Comune non provveda, per il 2020, all'invio della propria deliberazione entro il 31 ottobre 2020, la 2ª rata a conguaglio della prima andrà versata prendendo a riferimento quanto versato nel 2019</p>	marzo 2005, n. 82 (piattaforma PagoPA), e con le altre modalità previste dallo stesso codice	
<p>(*) Con riferimento agli enti non commerciali, il versamento va effettuato in tre rate:</p> <ul style="list-style-type: none"> – le prime due, di importo pari ciascuna al 50% 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 con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso Comune nei confronti del quale è scaturito il credito. 			



SCHEMA DI SINTESI

Base imponibile IMU	
Categoria catastale	Base imponibile
A (tranne A/10), C/2, C/6 e C/7	(R.C. + 5%) * 160
A/10	(R.C. + 5%) * 80
B - C/3 - C/4 - C/5	(R.C. + 5%) * 140
C/1	(R.C. + 5%) * 55
D (tranne D/5)	(R.C. + 5%) * 65
D/5	(R.C. + 5%) * 80



SCHEMA DI SINTESI

Aliquote IMU 2020 massime e minime che possono essere deliberate dai Comuni		
Tipologia	Aliquota IMU minima	Aliquota IMU massima
Immobili in genere (fabbricati ed aree fabbricabili)	0,0%	1,06% (1,14% se incremento già deliberato)
Abitazione principale	ESENTE DA IMU	
Abitazione principale di lusso (cat. catastale A/1, A/8 o A/9)	0,0%	0,60%
Fabbricati categoria D	0,76%	1,06%
Terreni agricoli	0,0%	1,06%
Fabbricati rurali strumentali	0,0%	0,1%
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati	0,1%	0,25%

NOVITÀ ►

L'art. 5 del c.d. **Decreto "Ristori-bis"** (D.L. n. 149/2020) ha stabilito la **cancellazione della seconda rata IMU 2020** per gli **immobili e relative pertinenze** in cui si esercitano le **attività riferite ai codici Ateco riportati nell'Allegato 2** al decreto stesso (ad es. grandi magazzini, empori, commercio al dettaglio, agenzie matrimoniali e così via), **sempre che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate**. Si precisa, inoltre, che gli immobili per i quali è prevista l'esenzione devono essere ubicati nei Comuni delle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con ordinanze del Ministro della Salute adottate ai sensi dell'art. 3 del D.P.C.M. 3 novembre 2020 (c.d. "Zone rosse").

**Attenzione**

Da quanto sopra scritto ne consegue che l'esonero dal pagamento della seconda rata IMU 2020 torna applicabile ai proprietari degli immobili, e relative pertinenze, purché gli stessi siano anche gestori delle attività. Inoltre, gli immobili si devono trovare nelle **"Zone rosse"** di cui all'art. 3 del D.P.C.M. 3 novembre 2020.

Ciò premesso si evidenzia che il citato esonero dal versamento dell'IMU contenuto nel Decreto "Ristori-bis" va, poi, coordinato con le altre disposizioni, sempre in tema di IMU, contenute nel c.d. Decreto "Agosto" (art. 78, D.L. n. 104/2020) e nel c.d. Decreto "Ristori" (art. 9, D.L. n. 137/2020).

Infatti, il Decreto "Agosto" ha stabilito che, per l'anno 2020, **non è dovuta la seconda rata dell'IMU**, relativa a:

- immobili adibiti a **stabilimenti balneari** marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- immobili rientranti nella **categoria catastale D/2** e relative pertinenze, 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;
- immobili rientranti nella **categoria catastale D** in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
- immobili rientranti nella **categoria catastale D/3** destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate (per questi immobili l'esenzione si applica anche per gli anni 2021 e 2022);
- immobili destinati a **discoteche, sale da ballo, night-club** e simili, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Inoltre, l'esenzione della seconda rata dell'IMU per le pertinenze degli immobili rientranti nella categoria D2, si applica anche alla prima rata esentata per effetto dell'art. 177 del Decreto "Rilancio" (D.L. n. 34/2020).

Infine, con l'art. 9 del Decreto "Ristori" (D.L. n. 137/2020) è stato abolito il versamento della 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. In tale fattispecie rientrano i 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, come indicati dalla Tabella 1 allegata al provvedimento, come sostituita dalla Tabella 1 del Decreto "Ristori-bis". Anche in tale fattispecie, l'agevolazione torna applicabile sempre che il **proprietario** sia **gestore delle attività esercitate negli immobili medesimi**. Va da sé, ad esempio, che la seconda rata IMU 2020 dovrà essere versata da parte del proprietario di un fabbricato dato in locazione o comodato, ovvero anche in affitto di azienda, ad un'impresa esercente attività di ristorante, bar o altra attività di cui alla Tabella 1 allegata al decreto.

SOGGETTI INTERESSATI ►

In linea generale sono tenuti al versamento dell'IMU i possessori degli immobili ubicati in Italia. Più in particolare sono tenuti al pagamento dell'imposta in esame:

- i **proprietari** degli immobili;
- oppure in alternativa:
 - i titolari del **diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie**;
 - il **genitore affidatario** per l'immobile assegnato dal giudice;
 - il **concessionario** nel caso di concessione di aree demaniali;
 - il **locatario** per gli immobili concessi in locazione finanziaria dal momento della consegna e per tutta la durata del contratto.

SANZIONI ►

In caso di omesso od errato versamento dell'IMU torna applicabile la **sanzione pari al 30%** dell'imposta con possibilità, da parte del contribuente, di usufruire dell'istituto del ravvedimento operoso.

In tema di ravvedimento operoso si evidenzia che l'art. 10-bis del D.L. n. 124/2019 ha abrogato il comma 1-bis dell'art. 13 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472. A seguito di tale abrogazione è stata di fatto estesa, anche a tributi non amministrati dall'Agenzia delle entrate (quali tributi locali tra cui l'IMU ovvero diritto camerale), la riduzione delle sanzioni, in caso di ravvedimento operoso, a 1/7 e 1/6.



SCHEMA DI SINTESI

Sanzioni ridotte IMU a seguito di ravvedimento operoso			
Momento del ravvedimento per ritardati/omessi versamenti	Sanzione edittale	Riduzione da ravvedimento	Sanzione ridotta da ravvedimento (sanzione base pari al 30% dell'imposta non versata ovvero versata in ritardo)
Entro i primi 14 giorni (c.d. ravvedimento <i>sprint</i>) (*)	15%	1/10	0,1% per ogni giorno di ritardo
dal 15° al 30° giorno (*)	15%	1/10	1,5%
dal 31° al 90° giorno (*)	15%	1/9	1,67%
dal 91° giorno al termine di presentazione della dichiarazione	30%	1/8	3,75%
entro il termine di presentazione della dichiarazione successiva	30%	1/7	4,29%
oltre il termine di presentazione della dichiarazione successiva	30%	1/6	5%

(*) Per le sanzioni per ritardati od omessi versamenti, vi è la riduzione alla metà della sanzione ordinaria per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 90 giorni dalla scadenza. In tali casi, quindi, la sanzione passa dal 30% al 15% (D.Lgs. n. 158/2015). Va da sé che nei casi in cui la regolarizzazione avvenga, per esempio, entro 30 giorni dall'originaria data di scadenza del pagamento del tributo, la sanzione ridotta da versare in sede di ravvedimento sarà pari all'1,5% dell'imposta dovuta (1/10 della sanzione ordinaria ridotta alla metà). Un'ulteriore riduzione della sanzione è prevista per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 15 giorni. In tali casi la sanzione del 15% è ulteriormente ridotta a 1/15 per ogni giorno di ritardo (1%). Pertanto, in sede di ravvedimento, la sanzione da versare sarà pari allo 0,1% per ciascun giorno di ritardo (1/10 dell'1%).