

# La nuova IMU dal 2020

Una cospicua “sezione” del maxi articolo unico della legge di bilancio 2020 è dedicato alla revisione della fiscalità immobiliare locale: i commi da 738 a 783 intervengono infatti sui tributi locali, procedendo alla unificazione dell’Imposta Municipale Unica (introdotta nel 2011 ricalcando la precedente ICI) e della Tassa sui servizi indivisibili (introdotta nel 2014).

Tale intervento ha comportato la soppressione della TASI (scelta condivisibile visto che i due tributi presentavano forti sovrapposizioni), il cui gettito sarà sostituito da un’IMU fondata su di un’aliquota base incrementata, che sale dallo 0,76% allo 0,86%.

La prima conseguenza di questo intervento è l’esonero per i detentori degli immobili (inquilini, comodatari, ecc) da qualunque obbligo di versamento; in precedenza, infatti, la TASI era dovuta tanto dal titolare del diritto reale sull’immobile (proprietario, usufruttuario, ecc) quanto, nel caso in cui l’immobile fosse stato occupato da un soggetto diverso da quest’ultimo, anche dall’occupante stesso. L’occupante era chiamato a corrispondere l’imposta nella misura stabilita dal comune nel proprio regolamento, e per il Comune di Pianezze era fissata al 30%.

Quindi, dal 2020, il prelievo tornerà ad essere a carico dei soli titolari dei diritti reali sugli immobili; anche per il futuro, nel caso di contratto di leasing in corso, il soggetto passivo dovrà essere individuato nell’utilizzatore dell’immobile.

Ovviamente gli occupanti continueranno ad essere soggetti al prelievo in relazione all’imposta sulla raccolta e smaltimento dei rifiuti (TARI).

Non si tratta però dell’unica modifica, in quando la ridefinizione del prelievo locale ha dato l’occasione al Legislatore per intervenire a correggere alcune fattispecie; posto che per larghi tratti la nuova IMU coincide con la precedente, nella presente nota ci soffermeremo sulle principali modifiche entrate in vigore dal 2020.

## Le aliquote

Come detto **l’aliquota di base della nuova IMU è pari allo 0,86%**, aliquota che i Comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentare sino allo 1,06% o diminuirla fino all’azzeramento.

In sostituzione della maggiorazione della TASI (ossia la possibilità che era concessa ai comuni di incrementare dello 0,8 per mille l’aliquota) l’Ente ha la possibilità di aumentare ulteriormente l’aliquota massima, oltre l’1,06%, sino all’1,14%; tale incremento è praticabile nella stessa misura già applicata per l’anno 2015 e confermata fino all’anno 2019, mentre non sarà possibile introdurla ex novo dal 2020.

L’aliquota di base per **l’abitazione principale di lusso** (fabbricati di categoria catastale A/1, A/8 o A/9) dal 2020 sarà fissata allo 0,5% e il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all’azzeramento. E’ altresì confermata la detrazione di 200 euro, che oltre che all’abitazione principale di lusso è anche applicabile anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica.

Anche per **gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D** l’aliquota di base è pari allo 0,86%, di cui la quota pari allo 0,76% è riservata allo Stato; i Comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentare l’aliquota di prelievo di tali immobili sino allo 1,06 per cento o diminuirla fino al limite dello 0,76 per cento (la parte che eccede lo 0,76% è di competenza del Comune).

In relazione ai **fabbricati rurali** la previgente disciplina stabiliva un’aliquota dello 0,2%, con possibilità per i comuni di ridurla allo 0,1%; dal 2020 sarà possibile prevedere un’IMU nella misura dello 0,1% che i comuni possono ridurre fino all’azzeramento.

Dal 2021 (quindi ancora per il 2020 ogni Ente avrà libertà di azione), i comuni potranno diversificare le aliquote esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze; i comuni dovranno obbligatoriamente avvalersi di una sorta di griglia di aliquote messa a disposizione dal Portale del federalismo fiscale tramite un’applicazione che consentirà, previa selezione delle fattispecie di interesse del comune tra quelle individuate con il decreto citato, di elaborare il prospetto delle aliquote che forma parte integrante della delibera di approvazione delle stesse. Pertanto, la delibera approvata senza il prospetto non sarà idonea a produrre effetti.

## I versamenti

Circa le modalità di calcolo dell’imposta e di versamento del tributo dovuto, non vengono introdotte grosse novità; il versamento dell’imposta per l’anno in corso è effettuato in **due rate**:

- la prima rata scade il **16 giugno**. Il versamento della prima rata è pari all’imposta dovuta per il primo semestre applicando l’aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell’anno precedente; per il 2020, 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;

- la seconda rata è in scadenza il **16 dicembre** ed è eseguita a conguaglio per l'intera annualità, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto pubblicato nel sito informatico del Dipartimento delle finanze alla data del 28 ottobre di ciascun anno (aliquote che i Comuni dovranno comunicare entro il 14 ottobre), scomputando quanto già versato in sede di acconto.

Rimane possibile provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

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.

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

### **Le fattispecie imponibili**

Il presupposto dell'imposta municipale sugli immobili (IMU), vale a dire il possesso di immobili, ad eccezione del possesso dell'abitazione principale o assimilata, che non risulta soggetta al prelievo, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, non subisce modifiche rispetto al passato

Non è stata apportata alcuna modifica neppure al concetto di abitazione principale: è tale 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 (ad esempio, cantine e soffitte accatastate congiuntamente all'abitazione).

Si continuano a considerare assimilate all'abitazione principale le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari (o studenti universitari soci anche non residenti), gli alloggi sociali ai sensi del DM 22.4.2008, la casa familiare (in passato era definita "coniugale") assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice (tale assegnazione costituisce ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso liberando quindi dal prelievo il coniuge non affidatario), l'unità immobiliare del personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate, di polizia e vigili del fuoco per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica, l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari (quest'ultima solo nel caso di delibera comunale in tale senso).

Da segnalare gli effetti di **modifiche degli elementi che incidono sulla base imponibile**:

- Per effetto delle modifiche apportate al Senato viene chiarito 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. La rendita catastale rivalutata, a cui applicare lo specifico moltiplicatore previsto per ciascuna categoria catastale, costituisce la base imponibile dei fabbricati;
- Per effetto delle modifiche apportate al Senato, per le aree fabbricabili si stabilisce che il valore è costituito da quello venale al 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero dall'adozione degli strumenti urbanistici in caso di variazione in corso d'anno. Il valore venale costituisce infatti la base imponibile per le aree fabbricabili.

Vengono altresì confermate le ipotesi di **riduzione della base imponibile al 50%**:

- fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del D. Lgs 42/04 (ossia gli immobili con vincolo diretto);
- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, ovvero il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato;
- unità immobiliari, fatta eccezione per quelle cosiddette di lusso, concesse in comodato (registrato) dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale (il comodante non deve possedere altre abitazioni oltre la propria abitazione principale; egli deve risiedere nello stesso comune dove è ubicata l'abitazione concessa in comodato). Tale beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge con figli minori.