

IMU Imposta Municipale

Premessa

La legge di Bilancio 2020 (art. 1, comma 738) ha abolito, a decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale, con contestuale eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI), di cui era una componente, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI).

Al contempo è stata ridisciplinata l'IMU e sono state espressamente abrogate le norme relative all'IMU presenti in specifiche disposizioni o comunque incompatibili con la disciplina dell'IMU prevista dalla legge n. 160/2019 nonché quelle relative all'IMU e alla TASI contenute nell'ambito della IUC di cui alla legge n. 147/2013.

Di conseguenza, a decorrere dal 1° gennaio 2020, essendo la TASI ormai non più in vigore, vengono meno anche le ripartizioni del tributo fissate tra il titolare del diritto reale e l'occupante, mentre l'IMU continua ad essere dovuta dal solo titolare del diritto reale, secondo le regole ordinarie.

Restano tuttavia invariate le norme relative all'IMIS (Imposta Immobiliare Semplice) della provincia autonoma di Trento di cui alla Legge provinciale 14/2014 e relative all'IMI (Imposta Municipale Immobiliare) della provincia autonoma di Bolzano di cui alla Legge provinciale 3/2014.

I.M.U. – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

L'IMU è stata istituita dall'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201; tale provvedimento istitutivo ha subito nel tempo numerose modifiche.

L'articolo 1 comma 599 della Legge di bilancio per il 2021, Legge n. 178 del 2020 cancella la prima rata dell'IMU 2021, ma solo per gli immobili classificati nella **categoria catastale D/2**, e precisamente:

- agriturismi;
- villaggi turistici;
- ostelli della gioventù;
- rifugi di montagna;
- colonie marine e montane;
- affittacamere per brevi soggiorni;
- case e appartamenti per vacanze;
- bed & breakfast;
- residence e campeggi.

Cancellazione anche:

- per gli stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché gli immobili degli stabilimenti termali;
- per gli immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- per gli 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.

La condizione che bisogna rispettare per la cancellazione della scadenza della prima rata IMU 2021 è che i **proprietari di queste strutture siano anche i gestori degli immobili**.

I commi da 1116 a 1119 della medesima Legge di bilancio per il 2021 dispongono che per i comuni delle regioni Lombardia e Veneto interessati dagli **eventi sismici dei giorni 20 e 29 maggio 2012**, nonché per quelli della regione Emilia-Romagna interessati dalla proroga dello stato d'emergenza, l'esenzione dall'applicazione dell'IMU, prevista dal secondo periodo dell'art. 8, co. 3, del D.L. 74/2012, è prorogata fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati e comunque non oltre il 31.12.2021.

I fabbricati distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero ubicati nelle zone colpite dagli **eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016** nel Centro Italia sono esenti dall'applicazione dell'IMU fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi e comunque non oltre il 31.12.2021.

Presupposto dell'imposta

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili.

Definizione di fabbricati e di aree edificabili o agricole

Per la definizione di fabbricati o aree si deve ricorrere all'art. 2 del D. Lgs. 504/92:

- a) per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; 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 comunque è utilizzato;
- b) per **area fabbricabile** si intende 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.

Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e di animali.

Abitazione principale

L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il 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.

I Comuni, con proprio regolamento, possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare:

- posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto 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;
- posseduta dai **cittadini italiani non residenti** nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.

A decorrere dall'anno 2015, come previsto dal comma 1 dell'articolo 9-bis del D.L. 147/2014, convertito con modificazioni dalla L. 80/2014, è considerata direttamente adibita ad abitazione principale, perciò esente da IMU, una ed una sola unità immobiliare posseduta dai **cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (Aire)**, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

L'imposta municipale propria **non** si applica, altresì:

- alle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari. La **Legge di Stabilità 2016** è intervenuta altresì in tal punto prevedendo l'esclusione dal versamento IMU anche per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative a proprietà indivisa **destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica**;
- ai 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;
- alla **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- a un unico 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'articolo 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;
- imbullonati: a decorrere dal 1.01.2016** la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, **tenendo conto del suolo e delle costruzioni**, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.

Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Pertanto, ne consegue che **non risultano più assoggettati a IMU** gli impianti e i macchinari "imbullonati".

Sono inoltre esenti da IMU i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

La Legge di Stabilità 2016 ha previsto, inoltre, una **riduzione della base imponibile IMU pari al 50%** per chi concede un immobile a titolo di comodato a un parente in linea retta entro il primo grado (genitori o figli) che la utilizzano come abitazione principale.

La stessa norma prevede, come ulteriori condizioni per poter fruire della riduzione, che:

- il contratto sia registrato;
- il comodante possieda un solo immobile in Italia oppure di 2 immobili ma in tal caso uno dei due deve essere necessariamente abitazione principale del proprietario;
- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- sono esclusi i comodati per le abitazioni di lusso (categorie A1, A8 e A9).

A questo proposito si deve precisare che, dalla lettura della norma nel suo complesso, emerge che non solo l'immobile concesso in comodato, ma anche quello destinato al comodante a propria abitazione principale non deve in nessun caso essere classificato nelle suddette categorie catastali che individuano le abitazioni di lusso (categorie A1, A8 e A9).

SOGGETTI PASSIVI

Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono i seguenti:

- il **proprietario** o il titolare di un **diritto reale** di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) su immobili;
- il **locatario**, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria;
- il **concessionario**, nel caso di concessione di aree demaniali.

N.B.: in caso di separazione o divorzio, l'IMU sulla casa coniugale sarà dovuta dal coniuge che l'ha ricevuta in assegnazione.

Qualora per un medesimo immobile vi siano più soggetti passivi, ognuno di essi è tenuto a corrispondere l'imposta in relazione alla propria quota di possesso, tenendo conto dell'applicazione di esenzioni ovvero agevolazioni.

ESENZIONI

L'art. 9, comma 8 del D.Lgs. 23/2011 ha introdotto le esenzioni di seguito descritte:

- 1) immobili posseduti dello Stato;
- 2) immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;

Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h) ed i) del Decreto Legislativo 30/12/1992, n. 504, vale a dire:

- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del DPR 601/73;

- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della Legge 20 maggio 1985, n. 222

A decorrere dal 2014, ed a regime, sono **esenti** dall'IMU i **fabbricati rurali ad uso strumentale (destinati all'attività agricola)**.

Con la risoluzione n.17 DF del 28 febbraio 2018, il Dipartimento delle Finanze del Mef ha fornito chiarimenti inerenti l'esenzione I.M.U. per i terreni agricoli.

La risoluzione riguarda la corretta applicazione della normativa afferente la disciplina agevolativa relativa all'imposta municipale propria nei confronti di coltivatori diretti (CD) e di imprenditori agricoli professionisti (IAP) iscritti nella previdenza agricola e titolari di trattamento pensionistico agricolo.

Secondo quanto chiarito dal Mef, c'è compatibilità tra lo status di pensionato con la qualifica di CD e di IAP e con la possibilità per gli stessi di continuare ad essere iscritti nella previdenza agricola. Devono però essere verificati la sussistenza di tutti i requisiti di natura sia oggettiva che soggettiva, vale a dire:

- Il possesso del fondo;
- La persistenza dell'utilizzazione agro-silvio-pastorale, mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo stesso;
- la qualità soggettiva di coltivatore diretto (CD) o di imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'art 1 del D.Lgs n. 99 del 2004;
- l'iscrizione nella previdenza agricola.

Terreni agricoli montani

A **decorrere dall'anno 2016**, la Legge di Stabilità 2016 ha stabilito che per determinare i criteri dell'esenzione IMU per i terreni agricoli bisogna seguire la C.M. Finanze n. 9 del 14.6.1993.

Nello specifico sono **esenti da IMU** i terreni agricoli:

- ricadenti nelle aree montane e di collina secondo i criteri della C.M. n. 9/1993;
- posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'art. 1, D.Lgs. 29.3.2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione (come precisato sopra);
- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A della L. 28.12.2001, n. 448;
- a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Riduzione IMU per contratti a canone concordato

Ulteriore novità introdotta dalla Legge di Stabilità 2016 è relativa alla riduzione al 75% dell'IMU dovuta in base all'aliquota deliberata dal Comune per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.1998, n. 431.

BASE IMPONIBILE

La base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5 commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 504/1992 e dei commi 4 e 5 dell'art. 13 del D.L.201/2011.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

Detta base imponibile è ridotta al 50%:

- per i fabbricati **di interesse storico o artistico** (art. 10 del codice di cui al D. Lgs. 22/01/2004 n. 42);
- per i fabbricati **dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzabili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Valore dei fabbricati

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento (ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662), i seguenti moltiplicatori:

- a) **160** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- b) **140** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- c) **80** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D/5;
- d) **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (vedi punto c));
- e) **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Valore dei Terreni

Il comma 5 dell'art. 13 del D.L.201/11 prevede che per i terreni agricoli (anche incolti), il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un **moltiplicatore pari a 135**.

Valore delle aree fabbricabili

La base imponibile IMU per le aree fabbricabili è pari al valore di mercato alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione

La normativa IMU non conferma la facoltà dei Comuni di determinare i valori venali delle aree fabbricabili per zone omogenee e sulla base di parametri, al fine di facilitare il calcolo dell'imponibile e limitare l'accertamento ai casi di dichiarazione di valori imponibili inferiori, riducendo così la possibilità di controversie con i contribuenti.

Si ritiene che anche in mancanza di un'espressa previsione di Legge, l'eventuale deliberazione comunale sui valori parametrici delle aree fabbricabili rappresenti comunque l'espressione di un orientamento per l'attività di accertamento degli uffici tributi del Comune stesso.

Fabbricati di categoria "D"

Per calcolare il valore degli immobili classificabili nel gruppo "D" di proprietà delle imprese non censiti in catasto esistono degli appositi coefficienti.

La regola, già prevista per l'ICI, prevede che per calcolare il valore su cui pagare l'IMU, di questa tipologia di immobili, si moltiplichino i costi sostenuti nei vari anni, per appositi coefficienti.

La norma, si rifà all'articolo 5, comma 3, del D. Lgs. 504/1992, secondo cui la base imponibile dei fabbricati, non iscritti in catasto quindi privi di rendita catastale, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, viene determinata ogni anno, fino all'attribuzione della rendita da parte dell'Agenzia del Territorio, applicando al valore che risulta dalle scritture contabili, al lordo delle quote di ammortamento, i coefficienti ministeriali definiti con apposito decreto.

La determinazione del valore calcolato sulla base delle scritture contabili non si applica ai fabbricati per i quali è stata presentata attraverso la procedura Docfa, la richiesta di classamento, che consente al contribuente di avanzare una proposta di rendita.

Il valore indicato può essere utilizzato ai fini dell'imposta sugli immobili fino a quando non verrà attribuita la rendita definitiva.

La rendita proposta diviene definitiva se non rettificata dall'ufficio entro un anno dalla presentazione.

ALIQUOTA IMU (art. 1 c. 748, 753-757, 767 L. 160/2019)

Sono **stabilite da** ciascun comune, con apposita deliberazione, partendo da quelle base previste dalla legge, ossia:

- quella ordinaria dello 0,86%, modificabile in aumento fino all'1,06% o in diminuzione fino ad azzerarla. I comuni possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima dell'1,06% fino all'1,14%, in sostituzione della maggiorazione della TASI applicata per il 2015 e confermata fino al 2019; negli anni successivi possono solo ridurre la maggiorazione;
- quella ridotta dello 0,5%, applicabile alle abitazioni principali di lusso (cat. A/1, A/8 o A/9) e relative pertinenze, modificabile in aumento di 0,1 punti percentuali o in diminuzione fino ad azzerarla.

Per i fabbricati a **uso produttivo** classificati nella **categoria catastale D**, l'aliquota è pari allo 0,86% (di cui lo 0,76% è riservata allo Stato), con la possibilità, per il comune nel cui territorio è ubicato il fabbricato, di aumentarla fino all'1,06% o diminuirla fino allo 0,76% (quindi per tali immobili **l'imposta non può mai essere azzerata**, proprio per salvaguardare la quota di spettanza dell'erario).

L'aliquota di base per i **fabbricati rurali ad uso strumentale** è pari allo 0,1% e i **comuni possono solo ridurla** fino all'azzeramento.

Fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, è pari allo 0,1% e i comuni possono aumentarla fino allo 0,25% o diminuirla fino all'azzeramento. Dal 2022, i

fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, diverranno **esenti dall'IMU**.

L'aliquota di base per i **terreni agricoli** è pari allo 0,76% e i comuni possono aumentarla sino all'1,06% o diminuirla fino all'azzeramento.

Per le **abitazioni locate a canone concordato di cui alla L. 431/1998** è prevista una specifica **riduzione**: l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è **ridotta al 75%**.

I comuni devono **inviare** telematicamente le **deliberazioni** di approvazione delle aliquote e delle detrazioni e i relativi **regolamenti entro** il 14 ottobre di ogni anno al MEF, che, entro il 28 ottobre, li pubblica sul proprio sito internet. Se sono pubblicati nei termini, sono **efficaci** per l'anno in corso; viceversa, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente.

Dal 2021, i comuni possono diversificare le aliquote sopra citate per le fattispecie individuate con apposito DM.

MODALITÀ DI PAGAMENTO IMU

Il versamento dell'IMU è effettuato, col **modello F24**, nonché tramite apposito **bollettino di conto corrente postale**.

Il **versamento dell'IMU** è effettuato nei termini individuati dall'art. 9, c. 3, del D. Lgs. n. 23/2011 vale a dire entro i termini previsti per l'IMU quindi in due rate al:

- Acconto: **16 giugno 2021**;
- Saldo: **16 dicembre 2021**.

Relativamente al versamento della prima rata (**acconto**), l'imposta è calcolata utilizzando le aliquote e le detrazioni **dei 12 mesi dell'anno precedente**.

Per quanto attiene, invece, il versamento entro il 16.12.2021 (**saldo**), si utilizzano le aliquote e le detrazioni **dell'anno in corso qualora pubblicate entro il 28.10.2021**, in mancanza si utilizzano quelle dell'anno precedente.

E' consentito il pagamento dell'IMU in **unica soluzione entro il 16 giugno** di ciascun anno, applicando aliquote e detrazioni dell'anno in corso (il versamento non può considerarsi però definitivo in quanto il Comune può deliberare variazioni fino al ottobre).

MULTIPROPRIETÀ E SOGGETTO OBBLIGATO

L'art. 1, 1° c. lett. c-bis) del DL. 16/2014 introduce questo nuovo comma con il quale si prevede che a decorrere dall'anno d'imposta 2013, per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al D. Lgs. n. 206/2005 (**multiproprietà**), il versamento dell'IMU è effettuato da chi amministra il bene.

Questi è autorizzato a prelevare l'importo necessario al pagamento dell'imposta municipale propria dalle disponibilità finanziarie comuni attribuendo le quote al singolo titolare dei diritti con addebito nel rendiconto annuale.

Per A.GI.SCO.

Dott. Francesco Lerro