

LA NUOVA IMU 2020.

NOVITÀ E CONFERME

Con la Legge di Bilancio 2020 (L. 160 del 27/12/2019), il legislatore ha “riscritto” la normativa sull’IMU, confermandone l’impianto generale e introducendo alcune novità. Di seguito i punti salienti.

NOVITA’

- La prima novità importante è l’abolizione della TASI, la Tassa sui Servizi Indivisibili introdotta nel 2014 ma divenuta ormai piuttosto inutile con l’esenzione dell’abitazione principale. Nel nostro Comune, ad esempio, si applicava ormai soltanto ai fabbricati rurali strumentali.

- Cambia qualcosa per le coppie separate/divorziate, infatti la nuova IMU prevede che il soggetto passivo d’imposta è il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli. La casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli è parificata dal legislatore ad una “abitazione principale” e quindi è esente IMU. Ma la nuova precisazione riguardo al genitore “affidatario dei figli” implica che in assenza di tale affidamento non operi alcuna esenzione e l’IMU viene assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie. Quindi, se non vi sono figli, si applicano le regole ordinarie.

FABBRICATI PRIMA ESENTI ORA SOGGETTI A IMU

- In tema di agevolazioni, **scompare** anche per i pensionati nei rispettivi Paesi di residenza quella per una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all’Anagrafe degli italiani residenti all’estero (AIRE). Quindi l’imposta va assolta con le modalità ordinarie (altro fabbricato).

- Data l’abolizione della TASI i fabbricati rurali strumentali tornano a essere soggetti a IMU, (verificare delibera di approvazione aliquote IMU anno 2020). Per i fabbricati di cat. D rurali strumentali non opera la riserva statale (cod. tributo 3913 quota Comune).

- Importante novità per i beni-merce, cioè quei fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita e in ogni caso non locati. Detti fabbricati, finora esenti IMU, dal 2020 saranno tenuti al versamento dell’imposta. Per sapere in quale misura, consultare la Deliberazione di approvazione delle aliquote 2020. Il legislatore

precisa che detti immobili torneranno esenti a decorrere dal 1° gennaio 2022. (Obbligo dichiarativo dal 2020).

- **TERRENI AGRICOLI:** Mentre sono confermate le esenzioni relative ai terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP), dal 2020 NON SONO PIU' ESTENDIBILI LE ESENZIONI DALL'IMPOSTA PER I CONTITOLARI DI AREE FABBRICABILI COLTIVATE DIRETTAMENTE DA IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI E COLTIVATORI DIRETTI (il requisito diventa soggettivo).

Infatti, in base al comma 743 della Legge 160/2019, *“in presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.”*

Pertanto, in presenza di più contitolari, ogni quota è calcolata con le eventuali agevolazioni spettanti a ciascuno di essi, senza che le riduzioni di uno possano estendersi agli altri. È il caso dell'area fabbricabile che se coltivata da uno dei comproprietari in possesso della qualifica di Iap o di coltivatore diretto è considerata terreno agricolo per intero. Dal 2020, sarà agevolata solo la quota di pertinenza del soggetto Iap o coltivatore diretto, mentre il contitolare NON I.A.P. dovrà versare l'imposta come AREA FABBRICABILE.

- Cambia la definizione di area pertinenziale. In base alla nuova legge l'area pertinenziale è quella così considerata ai fini urbanistici, a condizione che risulti accatastata unitariamente:

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 ...”*.

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.

- La scadenza per la presentazione della Dichiarazione IMU torna ad essere il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Ricordiamo però che non tutte le fattispecie di immobili sono soggette a Dichiarazione. Per le fattispecie obbligatorie e per non incorrere in adempimenti inutili, è bene informarsi con precisione (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.)
- A proposito di Dichiarazione IMU si prevede entro breve un nuovo modello di Dichiarazione IMU che sarà approvato con Decreto ministeriale. Nel frattempo, chi ne avesse bisogno, può continuare ad utilizzare i modelli ancora in vigore.
- Una importante novità della nuova IMU riguarda gli enti non commerciali (associazioni, parrocchie, etc.) per i quali il legislatore prevede la presentazione della dichiarazione "ogni anno".

FATTISPECIE DI IMMOBILI CHE DA "ESCLUSE" PASSANO AD "ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE"

- Unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa** adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei **soci assegnatari**.
- unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa** destinate a **studenti universitari soci assegnatari**, anche in assenza di residenza anagrafica.
- **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'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 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 (OBBLIGO DICHIARATIVO dal 2020)
- 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 (QUINDI SOLO GLI ALLOGGI NEI QUALI L'INQUILINO HA LA RESIDENZA ANAGRAFICA E**

LA DIMORA ABITUALE – L'ESENZIONE NON SPETTA SE E' VUOTO).
(obbligo dichiarativo dal 2020).

Gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti I.A.C.P. rientrano nell'ipotesi di **assimilazione ad abitazione principale** e quindi di esenzione **solo nel caso in cui** anche tali alloggi siano riconducibili nella **definizione di "alloggio sociale" di cui al DM 22/04/2008**. In **tutti gli altri casi** in cui non si può ricollegare all'ambito dell'alloggio sociale l'immobile posseduto dagli Istituti in questione si applica **l'aliquota ordinaria** o quella **deliberata dal comune** e la **detrazione** di 200 euro.

- **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.

- 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**.

CONFERME

- La nuova IMU 2020 mantiene l'esenzione già prevista per IMU e TASI per la prima casa definita come abitazione principale. Le abitazioni principali, è bene precisarlo, rimangono comunque soggette a IMU se registrate nelle categorie catastali cosiddette "di lusso" (A/1, A/8 e A/9).

In particolare, è confermato che, nel caso in cui il possessore e i suoi componenti del nucleo familiare abbiano la dimora 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. Nel caso in cui il possessore e i suoi componenti del nucleo familiare abbiano la residenza anagrafica in immobili diversi situati in due diversi comuni, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze non si applicano a nessuno dei due immobili, salvo sia dimostrata una frattura del rapporto coniugale (sentenza Corte Cassazione 19/02/2020 n. 4166).

- Confermata anche l'agevolazione per le abitazioni locatate a canone concordato che consiste in una riduzione dell'imposta al 75%.

- La nuova IMU conferma che, in caso di immobili concessi in locazione finanziaria (contratti di leasing) il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

- Si conferma la riduzione del 50% della base imponibile per:

- i fabbricati di interesse storico o artistico;
- i fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili;
- le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado;

Rispetto alle ultime due fattispecie, la norma prevede però una casistica molto rigida per la concessione di dette agevolazioni. E' quindi sempre consigliabile informarsi attentamente prima di procedere all'applicazione dell'abbattimento del 50%.

- In caso di compravendita di immobili, il mese di acquisto dell'immobile è computato per intero al soggetto che ha il possesso per almeno 15 giorni. Il giorno del trasferimento si imputa all'acquirente. A quest'ultimo è altresì attribuito l'intero mese dell'acquisto in caso di parità di giorni di possesso con il cedente.

ALIQUEOTE 2020

Consultare a questo link:

<http://dgegovpa.it/Stagnolombardo/albo/dati/20200009C.PDF>

VERSAMENTI

Modello F24.

- Prima rata **31/07/2020** pari alla **metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019**.
- Seconda rata **16/12/2020** a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, a **conguaglio**, sulla base delle aliquote risultanti dal **prospetto delle aliquote pubblicato** nel Portale del Federalismo Fiscale alla data del 28/10 di ciascun anno.

CODICI TRIBUTO

Codici tributo da utilizzare nella compilazione del modello di versamento sono i seguenti:

- 1935 codice catastale Comune di Stagno Lombardo
- 3912 codice tributo per abitazione principale e relative pertinenze
- 3913 codice tributo per i fabbricati rurali ad uso strumentale
- 3914 codice tributo per i terreni
- 3916 codice tributo per le aree fabbricabili
- 3918 codice tributo per altri fabbricati
- 3925 codice tributo per gli immobili D ad aliquota base 7,6 per mille (riservata allo Stato), oppure 359E modello F24 EP;

3930 codice tributo per gli immobili D Incremento Comune (riservata al Comune),
oppure 360E modello F24 EP.

L'Ufficio Tributi è a disposizione per qualsiasi domanda, chiarimento,
approfondimento.

e-mail: ragioneria@comune.stagno lombardo.cr.it

Numeri di telefono: 037257032

<http://www.comune.stagnolombardo.cr.it/>

Per il calcolo si segnala che il Comune di Stagno Lombardo è registrato sul sito:
<https://www.amministrazionicomunali.it/main/#>

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TRIBUTI

dott. Gino Ruggeri