



FOGLIO INFORMATIVO N.6 - 2020
LA NUOVA IMU PER L'ANNO 2020
COSA CAMBIERA' PER I CONTRIBUENTI?

La legge di Bilancio 2020 (pubblicata in G.U. il 30 dicembre 2019, n.304), ha abolito, dal 1° gennaio 2020, l'imposta unica comunale (IUC) prevista dalla Legge 27 dicembre 2013, n.147, a eccezione delle disposizioni che regolano la TARI (tassa sui rifiuti). La IUC era costituita dalla TARI, dall'IMU e dalla TASI. La Legge di Bilancio 2020 all'art. 1, commi 738 e seguenti, prevede dunque una nuova tassazione immobiliare municipale che accorpa in un'unica imposta l'IMU (imposta municipale unica) e la TASI (tributo per i servizi indivisibili) allo scopo di semplificare la disciplina dei tributi immobiliari.

Le stesse aliquote

Come prima cosa, va subito detto che l'accorpamento IMU-TASI non ridurrà le attuali aliquote, perché la TASI sarà di fatto incorporata nella nuova IMU. Va anche detto che l'imposta si applica in tutti i comuni del territorio nazionale con l'esclusione della Regione Friuli-Venezia Giulia e le Province autonome di Trento e Bolzano.

Ma quali sono, se ci sono, le novità per i contribuenti?

Esenzione della prima casa

La legge di Bilancio 2020 mantiene l'esenzione IMU e TASI per la prima casa, ovvero *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"*. Nel caso in cui l'immobile sia destinato ad abitazione principale o assimilata del contribuente e/o dei suoi familiari, l'esenzione si applica anche alle pertinenze dell'abitazione principale di categoria catastale C/1, C/6, C/7, *"nella misura massima di un'unità*

pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità a uso abitativo".

Non più di una

La legge di Bilancio ha anche previsto che per uno stesso nucleo familiare non sia più possibile avere più di una abitazione principale, ciò per evitare l'elusione dell'imposta di prime case fittizie da parte di coniugi, anche in comuni diversi.

Sono inoltre considerate abitazioni principali e pertanto non soggette al pagamento IMU:

- 1) Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari.
- 2) Le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica.
- 3) I fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, adibiti ad abitazione principale.
- 4) La casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice, che lo ha dichiarato genitore affidatario (pertanto l'unico coniuge esentato dal pagamento dell'imposta sarà il genitore affidatario della prole).
- 5) Un solo immobile, posseduto e non locato dal personale in servizio permanente alle Forze Armate e alle Forze di Polizia, nonché da personale del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia.

Anziani e disabili

A discrezione dei singoli comuni: è esente dal pagamento dell'imposta l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza presso istituti di ricovero sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione però che l'immobile in oggetto non sia dato in affitto.

Immobili di lusso

Sono invece soggette al pagamento dell'imposta le abitazioni principali che appartengono alle categorie catastali A/1, A/8, A/9 per i beni immobili di lusso.

Pensionati residenti all'estero.

La nuova IMU inoltre abolisce l'esenzione dell'assimilazione a prima casa dell'unità immobiliare posseduta dai pensionati italiani residenti all'estero iscritti all'AIRE (Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero).

Per quanto riguarda l'aspetto applicativo la nuova IMU non subirà variazioni, continuando ad applicarsi ai fabbricati, alle aree fabbricabili, ai terreni agricoli. I soggetti obbligati al pagamento della

nuova IMU sono: i titolari di diritti di proprietà o di altro diritto reale di godimento, uso, usufrutto etc. oltre che il concessionario di aree demaniali e il locatario di immobili in leasing.

Come si calcola la nuova IMU

Per il calcolo della nuova IMU sulle aree fabbricabili si dovrà fare riferimento al valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Le scadenze per il pagamento dell'imposta restano invariate, sono previste due rate con scadenza il giorno 16 giugno e il giorno 16 dicembre di ciascun anno solare.

Il pagamento della nuova IMU dovuta è liquidata, per anni solari, sulla base della quota di possesso e ai mesi dell'anno in cui è avvenuto tale possesso. In caso di trasferimento dell'immobile, l'imposta è dovuta per l'intero mese se il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese è composto. Nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali tra il cedente e l'acquirente, l'imposta del mese di trasferimento resta a carico di quest'ultimo.

La base imponibile

La base imponibile per il calcolo dell'imposta della nuova IMU non subisce variazioni. Per effettuare il calcolo si dovrà, come primo passo, conoscere il valore della rendita catastale dell'immobile rivalutata nella misura del 5% e moltiplicarlo per:

- 1) 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie C/2, C/6 e C/7 (esclusa la categoria catastale A/10);
- 2) 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie C/3, C/4 e C/5;
- 3) 80 per i fabbricati (uffici) categoria A/10;
- 4) 80 per i fabbricati (uffici) categoria D/5;
- 5) 65 per i fabbricati del gruppo catastale D (immobili di imprese) tranne quelli classificati nella categoria D/5 (banche);
- 6) 55 per i fabbricati della categoria C/1 (negozi).

Per i terreni agricoli e quelli non coltivati, il valore per il pagamento dell'imposta è ottenuto applicando al reddito dominicale indicato in catasto una rivalutazione del 25% e moltiplicandolo per 135.

Riduzioni della base imponibile:

Una riduzione della base imponibile dell'imposta, pari al 50%, è prevista nei seguenti casi:

- 1) immobili di particolare interesse storico o artistico;

- 2) fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili (a condizione che l'inagibilità o la inabitabilità sia accertata dall'ufficio tecnico del Comune con perizia a carico del proprietario o attraverso la presentazione di una certificazione sostitutiva);
- 3) unità immobiliari "concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado e che le utilizzano come abitazione principale a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato".

Le aliquote della nuova IMU – Abitazione principale

Le aliquote dell'abitazione principale previste nelle categorie catastali A/1, A/8, e A/9 e le relative pertinenze è pari allo 0,5% (i Comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, possono aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento) ed è prevista una detrazione di 200 euro.

La detrazione è applicabile anche agli immobili regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica.

Le aliquote della nuova IMU – Fabbricati rurali strumentali

Per i rurali strumentali l'aliquota base applicabile è pari allo 0,1%, i Comuni possono diminuirla fino all'azzeramento.

Le aliquote della nuova IMU – Fabbricati destinati alla vendita

Fino all'anno 2021, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, cosiddetti beni merce, i quali mantengono la destinazione alla vendita e non locati, è prevista l'aliquota base pari allo 0,1% ma i Comuni potranno aumentarla fino allo 0,25% oppure ridurla fino all'azzeramento. Dal 1° gennaio 2022, ai sensi dell'articolo 1, comma 751, della Legge 160/2019, i fabbricati costruiti e destinati alla vendita, saranno esenti dall'imposta.

Le aliquote della nuova IMU – Terreni agricoli

Per terreni agricoli (terreni iscritti in catasto destinati a qualsiasi uso, compreso anche quello non coltivato) si applica l'aliquota base pari allo 0,76%, i Comuni potranno aumentarla fino all'1,06% o diminuirla fino all'azzeramento. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli: condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli; i terreni destinati ad attività agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile; i terreni ubicati nelle isole minori e quelli ubicati nelle comunità montane o di collina.

Le aliquote della nuova IMU – Immobili ad uso produttivo

Per gli immobili a uso produttivo (gruppo catastale D) l'aliquota base applicabile è pari allo 0,86% (la quota dello 0,76% è riservata allo Stato), i Comuni potranno aumentarla fino all'1,06% o diminuirla fino al limite dello 0,76%. La legge di Bilancio prevede la deducibilità integrale dal reddito d'impresa e dal reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni dell'IMU dovuta sui beni strumentali; la deducibilità sarà integrale a partire dall'anno 2022, mentre nell'anno 2019 la deducibilità è pari al 50% e nella misura del 60% nell'anno 2020 e nell'anno 2021.

Le aliquote della nuova IMU – Immobili diversi dall'abitazione principale

Per gli immobili diversi dall'abitazione principale, l'aliquota base è stabilita nella misura dello 0,86% e i Comuni potranno aumentarla sino all'1,06% o diminuirla fino all'azzeramento. Inoltre, i Comuni potranno aumentare l'aliquota sino all'1,14% in sostituzione della TASI (applicando l'aliquota ma senza superare la soglia della maggiorazione applicata nell'anno 2015 e fino all'anno 2019. Dall'anno 2021 questa maggiorazione potrà essere solo ridotta e non aumentata).

Le aliquote della nuova IMU – Immobili affittati a canone concordato

Rimane invariata l'aliquota per le abitazioni locare a canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998, l'imposta è determinata dal comune e ridotta nella misura del 25%.

Le modalità di pagamento della nuova IMU

Le modalità di pagamento della nuova IMU potranno essere corrisposte tramite bollettino postale, modello F24 e piattaforme digitali. Per quanto riguarda il ritardato pagamento della nuova IMU, la Legge di Bilancio ha abrogato il primo comma bis dell'art.13 DLGS n.472 del 1997, estendendo anche alle imposte locali e regionali lo sconto sulle sanzioni mediante il cosiddetto "ravvedimento operoso lungo" (prima questo benefico era previsto esclusivamente per i tributi gestiti dall'Agenzia delle Entrate). Si potrà usufruire di questo benefico sino alla data di ricezione della cartella di pagamento da parte del Comune, dopo non sarà più possibile beneficiare dello sconto sulle sanzioni. I contribuenti, quindi, avranno a disposizione più tempo per regolarizzare le loro posizioni tributarie. Ovviamente maggiore sarà il ritardo più alte saranno le sanzioni che dovranno essere corrisposte.

Roma, marzo 2020