

## Ufficio Tributi -

### La nuova Imu nella Legge di Bilancio 2020- Prime indicazioni

La L. 27/12/2019, n. 160 pone fine alla duplicazione di tributi locali sulla medesima base imponibile

La legge di Bilancio 2020 dispone l'abrogazione della Tasi e della vecchia Imu a partire dal 2020. Al suo posto, troverà applicazione la nuova Imu che nei tratti fondamentali ricalcherà le regole dell'attuale imposta patrimoniale comunale.

Il legislatore ha optato per la riscrittura integrale delle norme di disciplina del nuovo tributo abrogando le norme della Iuc (Imposta unica comunale), fatta eccezione per la Tari, la tassa sui rifiuti. Nella nuova disciplina dell'Imu sono quasi scomparsi i rinvii alle disposizioni in materia di Ici, non ci sono più i rinvii alle disposizioni di cui all'[art. 13 del D.L. 201/2011](#) e al [D.Lgs. 23/2011](#) e sono riprese alcune disposizioni che in precedenza erano contenute in altri provvedimenti.

**Il presupposto dell'imposta** è il possesso di immobili. Il possesso dell'**abitazione principale** o assimilata non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di unità abitativa classificata nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

Sono confermate le **definizioni** di fabbricato, abitazione principale, area fabbricabile e terreno agricolo.

L'imposta è comunale e il **soggetto attivo** dell'imposta è il comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso.

I **soggetti passivi** dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.

### Base imponibile

La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili:

- per i fabbricati iscritti in catasto il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti n catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, dei seguenti moltiplicatori:

160 per fabbricati categorie A, C/2, C/6, C/7 (eccezione A/10);

140 per fabbricati categorie B, C/3, C/4, C/5;

80 per fabbricati categorie D/5, A/10;

65 per fabbricati categoria D (eccezione categoria D/5);

55 per fabbricati categoria C/1;

- per i fabbricati classificabili nel gruppo D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento dell'attribuzione della rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare applicando i coefficienti aggiornati con decreto del MEF.

## **Deduzioni sulla base imponibile**

È confermata la deduzione del 50% della base imponibile per:

- i fabbricati di interesse storico o artistico;
- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 concesse in comodato gratuito ai parenti in linea retta entro il 1° grado che le utilizzano come abitazione principale.

## **Aliquote**

In linea generale, le aliquote vengono definite sommando le vigenti aliquote di Imu e Tasi, lasciando quindi invariata la pressione fiscale. Viene quindi meno la quota Tasi dovuta dal detentore, che è ora dovuta, a titolo di Imu, dal proprietario dell'immobile.

L'aliquota di base è pari all'8,6 per mille e può essere aumentata sino al 10,6 per mille o del tutto azzerata. Sono inoltre previste aliquote specifiche per determinate fattispecie. È confermata la facoltà per i Comuni che si sono già avvalsi del potere di deliberare la maggiorazione Tasi dello 0,8 per mille di approvare una aliquota non oltre all'11,4 per mille.

L'aliquota base per l'abitazione principale (categorie A/1, A/8 e A/9) e per le relative pertinenze è pari allo 0,5%. Il comune può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento.

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

Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, l'aliquota base fino al 2021 è pari allo 0,1% e i comuni possono aumentarla fino allo 0,25% o diminuirla fino all'azzeramento. A decorrere dal 1° gennaio 2022 scatta l'esenzione.

L'aliquota 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 gli immobili ad uso produttivo classificati al gruppo D l'aliquota base è pari allo 0,86% di cui la quota pari allo 0,76% è riservata allo Stato e i comuni possono aumentarla fino all'1,06% o diminuirla fino al limite dello 0,76%.

Per gli immobili diversi dell'abitazione principale e diversi da quelli appena visti l'aliquota base è pari allo 0,86% e i comuni possono aumentarla sino all'1,06% o diminuirla fino all'azzeramento. A decorrere dall'anno 2020, limitatamente agli immobili non esentati ai sensi dei commi da 10 a 26 dell'[art. 1, legge n. 208/2015](#), i comuni possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima dell'1,06% sino all'1,4%, in sostituzione della maggiorazione della Tasi.

A decorrere dal 2021 i comuni potranno diversificare le aliquote esclusivamente con riferimento alle fattispecie da individuarsi con decreto del MEF.

## **Esenzioni**

Sono confermate le esenzioni per i terreni agricoli e le altre esenzioni (ad esempio, immobili posseduti dallo Stato e dai comuni, fabbricati con destinazione ad usi culturali, etc.).

## **Versamento**

È confermato il versamento in due rate: entro il 16 giugno la prima ed entro il 16 dicembre la seconda, con la facoltà di pagare l'imposta in unica soluzione entro il 16 giugno.

In sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere sarà pari alla metà di quanto già versato a titolo di IMU e TASI per l'intero 2019.

Per gli enti non commerciali il versamento è effettuato in tre rate.

Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, il versamento è effettuato da chi amministra il bene.

Per le parti in comuni dell'edificio il versamento è effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

## **Dichiarazione**

Il termine della dichiarazione torna a essere il 30 giugno dell'anno successivo.

## **La disciplina della casa in sede di separazione e divorzio**

Tra le novità si segnala la disciplina della casa assegnata in sede di separazione e divorzio. È infatti previsto che solo in caso di affidamento dei figli minori opera la soggettività passiva dell'assegnatario, equiparato al titolare del diritto di abitazione. Se ne deduce che, se non vi sono figli, si applicano le regole ordinarie.

## **Contitolari, riduzioni non estendibili**

Altra significativa innovazione è rappresentata dalla norma secondo cui, 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.

## **Imu, confermate le agevolazioni e le riduzioni**

Sono confermate le agevolazioni e le riduzioni previste ai fini della vecchia Imu, con l'eccezione dell'esenzione dell'immobile dei pensionati Aire. 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.

Per effetto delle modifiche apportate al Senato:

- viene eliminata la possibilità di avere **due abitazioni principali**, una nel comune di residenza di ciascun coniuge;
- è precisato che il diritto di abitazione assegnata al genitore affidatario è considerato un diritto reale ai soli fini dell'IMU;
- è 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;
- analogamente, per le aree fabbricabili si stabilisce che il valore è costituito da quello venale al 1° gennaio ovvero dall'adozione degli strumenti urbanistici in caso di variazione in corso d'anno;