

**Circol@re nr. 43 del 1° giugno 2020**

# **16 GIUGNO 2020**

## **VERSAMENTO DELLA PRIMA RATA IMU**

**a cura del Dott. Daniele LAURENTI, commercialista e revisore legale**

Con la circolare n. 1/DF del 18.3.2020 il Ministero dell'Economia e Finanze ha fornito **precisazioni sull'IMU in vigore dall'1.1.2020**. Tra le altre cose, è stato chiarito che:

- **la prima rata dell'IMU per l'anno 2020 è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019**. Se l'immobile è stato **acquistato nel corso dell'anno 2020**, il contribuente può, **in alternativa**, non versare nulla oppure versare l'**acconto sulla base dei mesi di possesso** nel primo semestre tenendo conto dell'aliquota IMU per l'anno 2019;
- **per i fabbricati strumentali, nel 2019 esenti da IMU ma assoggettati a TASI, per il versamento della prima rata 2020 si deve applicare l'aliquota base dello 0,1%;**

È bene precisare che il D.L. 34/2020 (c.d. Decreto rilancio) **non ha previsto alcun differimento del termine per il versamento dell'IMU**. Conseguentemente, **rimane confermata al 16 giugno 2020 la data entro cui deve essere versata la prima rata dell'IMU per l'anno 2020**.

### **PREMESSA**

L'art. 1, co. 738, della legge n. 160 del 2019 ha abolito, a decorrere dall'anno 2020, **l'imposta unica comunale (IUC)** di cui all'art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, **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 il medesimo comma 738 ha ridisciplinato l'IMU sulla base dei commi da 739 a 783 dello stesso art. 1 della legge n. 160 del 2019.



Tale disegno si completa con la **previsione del comma 780 laddove 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 del 2019 nonché quelle relative all'IMU e alla TASI contenute nell'ambito della IUC di cui alla legge n. 147 del 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 al comma 681 della legge n. 147 del 2013 **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.



Alla luce di quanto appena affermato **risulta che la disciplina dell'IMU, contenuta nei commi da 739 a 783, si pone in linea di continuità con il precedente regime** poiché ne costituisce una mera evoluzione normativa.

La disciplina della “nuova” IMU è stata recentemente **oggetto di talune precisazioni** con la circolare Min. Economia e Finanze 18.3.2020 n. 1/DF, **ove sono stati chiariti**, tra gli altri **i seguenti aspetti**:

- **termini di versamento e determinazione della prima rata 2020**;
- **liquidazione dell'IMU**;
- **assimilazioni all'abitazione principale ex lege**

## **TERMINI DI VERSAMENTO E DETERMINAZIONE DELLA PRIMA RATA 2020**

L'IMU dovuta per l'anno in corso **deve essere versata in due rate**<sup>1</sup>:

- la **prima scadente il 16 giugno**, pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi dell'anno precedente;
- la **seconda scadente il 16 dicembre**, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno e a conguaglio sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote.



*Il contribuente, tuttavia, **può decidere di effettuare il versamento dell'imposta** dovuta in un'unica soluzione annuale, **entro la data del 16 giugno dell'anno di imposizione**.*

Per l'anno 2020, la prima rata da corrispondere è pari alla **metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019**. Al riguardo la circ. 1/2020 ha precisato che:

- se l'immobile è stato **ceduto nel corso del 2019 non si realizza il presupposto impositivo** nell'anno 2020 per **cui non deve essere versato nulla** (ciò vale anche nel caso di un immobile che era tenuto a disposizione o era locato nell'anno 2019 e che dall'1.1.2020 viene destinato ad abitazione principale);
- se l'immobile è stato **acquistato nel corso dell'anno 2020**, il contribuente può, in alternativa, **non versare nulla** oppure **versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso nel primo semestre** tenendo conto dell'**aliquota IMU per l'anno 2019** (ciò vale anche se l'immobile era destinato ad abitazione principale nel 2019 e dall'1.1.2020 viene locato o tenuto a disposizione come "seconda casa");
- per i **fabbricati strumentali**, nel 2019 esenti da IMU ma assoggettati a TASI, per il versamento della prima rata 2020 **si deve applicare l'aliquota base dello 0,1%**.

**Il D.L. rilancio ha esentato dal pagamento della prima rata dell'IMU per l'anno 2020:**

- gli **immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi**, lacuali e fluviali, nonché gli immobili degli stabilimenti termali;
- gli **immobili della categoria catastale D/2** (alberghi e pensioni), **gli immobili degli agriturismi**, dei **villaggi turistici**, degli **ostelli** della gioventù, dei **rifugi** di montagna, delle **colonie** marine e montane, degli **affittacamere** per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei **bed & breakfast**, dei **residence** e dei **campeggi**, a **condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate**.



*L'esenzione non riguarda l'immobile di proprietà di un soggetto (che deve versare l'IMU) che viene locato ad un altro soggetto per esercitare l'attività turistica.*

Per i sopraelencati immobili, quindi, **non deve essere versato nulla a titolo di IMU entro il 16.6.2020.**

<sup>1</sup> Seppur il termine non abbia subito alcuna sospensione normativa, in un comunicato del 21 maggio 2020, l'IFEL ha pubblicato uno schema di delibera che dispone la **proroga del termine di versamento della prima rata dell'IMU per l'anno 2020 che i Comuni hanno facoltà di prevedere**, limitatamente ai contribuenti che hanno registrato difficoltà economiche a causa della situazione emergenziale determinata dal COVID-19.

## LIQUIDAZIONE DELL'IMU

L'imposta è dovuta (e deve essere liquidata), per anni solari, in proporzione:

- alla **quota di possesso**;
- ai **mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso** (co. 761 dell'art. 1 della L. 160/2019).



Ai fini dell'IMU in vigore dall'1.1.2020, il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è **composto è computato per intero**. Ad esempio, il mese di febbraio 2020, composto da 29 giorni, è computato al soggetto che **possiede l'immobile per un numero di giorni pari o superiore a 15**.

Si computa in capo all'acquirente dell'immobile:

- il **giorno di trasferimento** del possesso;
- l'**intero mese del trasferimento** se i giorni di possesso risultano uguali a quelli del cedente



Conseguentemente, se un **immobile viene ceduto il 15.4.2020, l'intero mese di aprile (composto da 30 giorni) è a carico dell'acquirente**.

## ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE EX LEGE

Le agevolazioni previste per l'abitazione principale **si possono estendere ad altre tipologie di immobili**: possono esistere **assimilazioni ex lege ed assimilazioni stabilite dai Comuni**, entrambe previste dal co. 741 dell'art. 1 della L. 160/2019.

Con **riguardo alle prime** (quelle ex lege), sono considerate **abitazioni principali**:

- le **unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie** a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa **destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica**;
- i **fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali** come definiti dal DM 22.4.2008, adibiti ad abitazione principale;
- la **casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice.



In caso di **separazione senza figli o con figli maggiorenni e autosufficienti**, la giurisprudenza ritiene che la casa coniugale non possa essere assegnata ad uno dei due coniugi **a titolo di contributo al mantenimento**, in sostituzione dell'assegno di mantenimento, non avendo l'assegnazione una funzione assistenziale (Cass. 22.3.2007 n. 6979. In tal senso, il Dipartimento delle Finanze nel corso della videoconferenza del 30.1.2020);

- un **solo immobile** (iscritto o iscrivibile nel Catasto come unica unità immobiliare e per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica), **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, salvo quanto previsto dall'art. 28 co. 1 del DLgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia.



Dall'1.1.2020 **non è più assimilata all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'AIRE**, già pensionati nei rispettivi

## ULTERIORI CHIARIMENTI

---

La circ. n. 1/2020 ha precisato, inoltre, che:

- **le aree fabbricabili** di pertinenza del fabbricato **possono essere considerate pertinenze ai fini IMU** solo nel caso in cui le stesse risultino accatastate 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 è soggetta autonomamente a imposizione;
- nel caso di risoluzione dei contratti di locazione finanziaria, il **soggetto passivo è il locatario fino alla formale risoluzione del contratto** stesso a prescindere dalla riconsegna del bene;
- nei casi in cui il possesso dell'immobile **abbia avuto inizio o siano intervenute variazioni nel corso dell'anno 2019** che obbligano alla presentazione della dichiarazione IMU, **la stessa deve essere trasmessa entro il 31.12.2020.**

**Le nostre circolari sono scaricabili gratuitamente sul sito**

**[www.studiocla.it](http://www.studiocla.it)**

**oppure sulla nostra pagina Facebook**

