

## DOMANDE FREQUENTI SULLA NUOVA IMU

### **1) L'ABITAZIONE PRINCIPALE E' ESENTE DALL'IMU?**

Con la nuova Imu continuano a essere esenti dall'imposta le abitazioni principali purché non accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (abitazioni signorili, ville e castelli).

Viene sostanzialmente confermata la definizione di abitazione principale intesa come 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. Inoltre deve trattarsi di "unica unità immobiliare", pertanto in caso di due abitazioni autonomamente accatastate, unitariamente adibite ad abitazione principale, solo una delle due può essere ritenuta esente, salvo che non si proceda alla fusione catastale dei due immobili. L'unica eccezione è costituita dall'unione di fatto ai fini fiscali, quando la fusione è impedita dalla distinta titolarità delle due case: si pensi all'ipotesi in cui le due unità contigue siano una di proprietà del marito, l'altra di proprietà della moglie. In questo caso l'esonero scatta comunque se si procede all'accatastamento unitario ai soli fini fiscali, a condizione però che le due unità immobiliari contigue non abbiano autonomia funzionale e reddituale.

Sono esenti dall'Imu anche le pertinenze dell'abitazione principale, ma solo se 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. Le pertinenze "eccedenti" pagano invece l'Imu applicando l'aliquota ordinaria.

Continuano a non essere assoggettate all'imposta anche le fattispecie assimilate all'abitazione principale: unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, comprese quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari anche in assenza di residenza anagrafica; i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali; la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice; 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, alle Forze di polizia, al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e al personale appartenente alla carriera prefettizia.

Scompaiono invece dai casi di assimilazione alle abitazioni principali gli immobili dei pensionati Aire, agevolazione non più riproposta anche perché soggetta ad una procedura di infrazione comunitaria.

È rimasta comunque irrisolta, almeno dal punto di vista normativo, la questione delle doppie abitazioni dei coniugi situate in comuni diversi. La disciplina della nuova Imu riproduce la norma della vecchia Imu che prevede solo il caso in cui il nucleo familiare sia residente in immobili diversi nello stesso comune, esonerando solo una delle due abitazioni, ma nulla dice in ordine alle doppie case situate in comuni diversi. Si tratta di un fenomeno particolarmente diffuso in comuni turistici, in molti casi dettato da una mera convenienza e senza alcuna valida giustificazione (motivi di lavoro o separazione), con evidenti finalità elusive. L'elemento della convivenza dell'intero nucleo familiare non può essere comunque sottovalutato, per cui la questione andrebbe risolta applicando la giurisprudenza della Cassazione che esclude l'applicabilità della condizione di favore (tra le più recenti, le sentenze 18367/2019 e 4166/2020).

## **2) CHE COSA SI INTENDE PER “GENITORE AFFIDATARIO”?**

La nuova Imu ha introdotto la figura del “genitore affidatario” in sostituzione del “coniuge assegnatario”. La normativa considera abitazione principale «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’Ifel, Istituto per la finanza e l’economia locale, nelle Faq sulla nuova Imu del 6 marzo 2020 ricorda che le disposizioni in merito all’assegnazione della casa familiare riguardano i figli minori (articolo 337-sexies Codice civile) e i figli maggiorenni portatori di handicap grave (articolo 337-septies Codice civile). L’assimilazione non opera, invece, in presenza di figli maggiorenni non economicamente autosufficienti, per i quali il mantenimento della casa familiare avviene non in virtù della qualifica di “genitore affidatario”, ma in ragione degli obblighi economico patrimoniali dei genitori, a nulla rilevando che si tratti di figli fiscalmente “a carico”.

La nuova formulazione si trascina parte dei problemi registrati con la figura dell’ex coniuge assegnatario, visto che manca la precisazione che l’assegnazione della soggettività passiva opera nei limiti della quota di possesso del genitore non affidatario. Anche per il genitore affidatario non è previsto un obbligo di residenza e dimora e l’assimilazione non opera in caso di abitazioni di lusso, di cui alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Nulla è scritto per le pertinenze, ma anche queste accedono al beneficio fiscale previsto per l’abitazione cui pertengono.

In conclusione, il quadro normativo è profondamente mutato, e rispetto al passato ci saranno ipotesi di assimilazioni non più riconoscibili, come quelle relative alle assegnazioni all’ex coniuge in assenza di figli o con figli maggiorenni, e nuove ipotesi di assimilazione, con riferimento alle coppie di fatto, con genitori affidatari.

## **3) LE ATTIVITA’ RICETTIVE SONO ESENTI DALL’IMU?**

L’articolo 177 del DI 34/2020 ha previsto l’esenzione dall’acconto Imu per una pluralità di fattispecie accomunate dal fatto di rientrare in settori di attività particolarmente colpiti dalla crisi epidemiologica. Si stabilisce in particolare che sono esenti le seguenti tipologie:

a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali nonché immobili degli stabilimenti termali;

b) gli immobili della categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni), immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case ed appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i proprietari coincidano con i gestori.

Come si vede, per la generalità dei casi sopra elencati, con la sola esclusione degli immobili D/2, l’agevolazione non è condizionata alla categoria catastale di appartenenza dell’unità, ma alla sua destinazione d’uso. Ne deriva che, in caso di controllo, la verifica si svolgerà in termini di corretto assolvimento dell’onere della prova, in capo al contribuente. In taluni casi, la prova potrebbe non essere semplice da dare. Si tratta delle ipotesi in cui l’attività si svolge con modalità non necessariamente imprenditoriali, come accade per le case vacanza e per i bed & breakfast. In questa eventualità, si potrebbe far riferimento alla pubblicizzazione dell’attività attraverso Internet oppure per mezzo dell’inserimento in portali gestiti da intermediari professionali, quali Airbnb.

#### **4) L'AREA PERTINEZIALE AD UN FABBRICATO E' SOGGETTA AD IMU?**

L'area pertinenziale al fabbricato non si tassa autonomamente solo se accatastata unitariamente allo stesso e se qualificata come tale ai fini urbanistici. La riforma della legge di bilancio 2020 limita i casi in cui le zone contigue a unità immobiliari possono ritenersi non tassabili. Nella vecchia Imu, erano escluse le aree pertinenziali, senza altra specifica. Si riteneva di far riferimento alla nozione civilistica di pertinenza, ex articoli 817 e seguenti del Codice civile. Il problema si poneva in caso di aree dotate di una residua potenzialità edificatoria che, se pertinenziali, non erano assoggettate a imposizione distintamente dal fabbricato. Con la legge di Bilancio, si è ristretto l'ambito normativo, prescrivendo che il suolo debba essere qualificato come pertinenza dallo strumento urbanistico di riferimento.

Questo significa, che, se la zona contigua al fabbricato rientra in un lotto urbanistico distinto, non potrà essere considerata come pertinenza. La seconda condizione è poi l'iscrizione unitaria in catasto. Trattandosi di requisito costitutivo, si ritiene che l'iscrizione non possa avere un effetto retroattivo. Va detto, anche che, se si versa l'acconto con il metodo "storico" (la metà del versato nel 2019), la modifica impatterà solo in sede di saldo.

Si segnala infine che la nuova nozione di fabbricato richiede anche l'attribuzione della rendita catastale. Questo tende a limitare l'impatto dell'esenzione delle unità collabenti (prive di rendita), la cui area di sedime sarà ritenuta edificabile in presenza dei requisiti di legge.

#### **5) COME CALCOLARE QUANTO DOVUTO IN ACCONTO?**

Per il calcolo dell'acconto in scadenza il 16 giugno è sufficiente considerare l'intero importo versato nel 2019 a titolo di Imu e Tasi e dividerlo a metà.

Si ricorda, infatti, che la nuova Imu accorpa in un unico prelievo sia la vecchia Imu che la Tasi, e per questo motivo il comma 762 della legge di Bilancio 2020 prevede che «in sede di prima applicazione dell'imposta», la rata di acconto è pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu e Tasi per l'anno 2019. A saldo poi si effettuerà il conguaglio dell'imposta dovuta per l'intero anno, tenendo conto delle aliquote deliberate e pubblicate sul portale del federalismo fiscale entro il 28 ottobre 2020.

La normativa consente anche di versare l'intero importo dovuto nell'anno con la rata di acconto, opzione questa che può essere utile se il Comune ha già deliberato le aliquote 2020. Ma occorre ricordare che il termine per l'approvazione delle aliquote è oggi fissato al 31 luglio 2020.

L'Imu è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. La nuova disciplina cambia le regole di calcolo del mese. Mentre in passato il mese si considerava per intero se il possesso si era protratto per almeno 15 giorni, dal 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. Inoltre, è precisato che il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Di norma, il calcolo dell'acconto deve tener conto anche di tutte le variazioni intervenute nell'anno, come acquisti o vendite ma, come detto, in sede di prima applicazione dell'Imu non si tiene conto della situazione patrimoniale del contribuente ma dell'importo versato l'anno precedente.

Occorrerà poi considerare gli immobili imponibili che nel 2019 erano soggetti a Tasi ma non a Imu e che dal 2020 saranno nuovamente assoggettati ad Imu, come i fabbricati rurali strumentali ed i fabbricati merce. L'agenzia delle Entrate, con risoluzione 29/E del 29 maggio 2020, ha stabilito che per i fabbricati rurali strumentali si usa il "vecchio" codice tributo 3913, mentre per i fabbricati merce è istituito il nuovo codice 3939. Tale codice dovrà essere usato anche con riferimento ai fabbricati merce di categoria D, il cui gettito è interamente riservato ai Comuni.

Per il pagamento si ricorda che deve essere arrotondato all'euro per difetto, se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso nel caso di importo superiore; l'arrotondamento all'unità deve essere effettuato per ogni singolo codice tributo utilizzato.

L'importo minimo di versamento è pari a 12 euro

## **6) IN CHE MODO E' POSSIBILE PAGARE L'IMU?**

Quest'anno, oltre alla consuete modalità di pagamento dell'Imu tramite il modello F24, ordinario, semplificato o precompilato (provvedimento 26 maggio 2020, n. 214429) oppure con il bollettino, è possibile effettuare il versamento dell'imposta comunale tramite la piattaforma di cui all'articolo 5 del codice dell'amministrazione digitale (decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82), cioè tramite PagoPA, con le modalità che saranno stabilite da un apposito decreto ministeriale (articolo 1, comma 765, Legge 27 dicembre 2019, n. 160).

Sia per i titolari di partita Iva che per i non titolari, non vi è alcun problema per pagare l'Imu, di qualunque importo (anche in contanti per più di 2.999,99 euro, limite attuale dell'antiriciclaggio, fino al 30 giugno 2020), con i bollettini su carta agli sportelli. Comunque, questi bollettini possono essere anche elettronici (come gli F24), se si utilizza il servizio telematico gestito da Poste Italiane.

Per i titolari di partita Iva, l'F24 cartaceo, invece, non è mai possibile. Inoltre, da quest'anno, tutti i contribuenti (comprese le persone fisiche non titolari di partita Iva), per effettuare qualunque compensazione orizzontale, anche parziale, devono obbligatoriamente utilizzare i servizi telematici messi a disposizione dall'agenzia delle Entrate (articolo 37, comma 49-bis, decreto legge 4 luglio 2006, n. 223), direttamente, con i servizi «F24 web» o «F24 online» dei canali telematici Fisconline o Entratel, ovvero tramite un intermediario, con il servizio «F24 cumulativo» o l'«F24 addebito unico» di Entratel.

Quindi, gli F24 cartacei sono ancora possibili, solo per i non titolari di partita Iva, se non vi è alcuna compensazione con altri crediti.

## **7) COSA SUCCEDA SE PAGO IN RITARDO?**

La Legge di Bilancio 2020 ha esteso anche ai tributi locali il "ravvedimento lungo" che taglia le sanzioni per chi paga in ritardo. Come accade per i tributi erariali, quindi, anche nel caso dell'Imu si potrà sanare la propria posizione pagando la sanzione minima ridotta a un decimo entro 30 giorni, a un nono entro 90 giorni, a un ottavo entro un anno e così via. Per il calcolo del ravvedimento: <https://www.riscotel.it/www/calcolo-ravvedimento-operoso/?comune=XXXX>

## **8) COME DEVONO REGOLARSI I COMPROPRIETARI DI UNO STESSO BENE?**

Novità di rilievo della nuova Imu è quella secondo cui «in presenza di più soggetti passivi con riferimento a 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» (comma 743). La precisazione ha riflessi sulle aree edificabili in comproprietà, possedute da diversi soggetti di cui solo uno ha la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (Iap).

## **9) DA QUANDO DECORRE L'EDIFICABILITA' DI UN'AREA?**

Un'altra importante novità ha riguardato la nozione di area edificabile. Nella vecchia Imu, il valore imponibile delle aree era rappresentato dal valore di mercato al 1° gennaio di ciascun anno. Partendo da questo dato normativo, la Cassazione ha dedotto che, in caso di strumento urbanistico generale adottato ad esempio a febbraio, poiché al 1° gennaio dell'anno di riferimento il bene non era ancora edificabile, gli effetti dell'attribuzione della qualifica di edificabilità decorrono dall'anno successivo (sentenza 8544/2019). In base all'articolo 1, comma 746, legge 160/2019, l'imponibile delle aree edificabili è il valore di mercato al 1° gennaio ovvero alla data di adozione dello strumento urbanistico. Il riferimento temporale, dunque, non è più solo alla data del 1° gennaio. Ne consegue che è venuto meno l'unico argomento sul quale la Suprema corte ha fondato le sue conclusioni. Pertanto, è oggi indubbio che, se il Comune adotta lo strumento urbanistico generale per esempio alla fine di marzo di quest'anno, il contribuente dovrà tassare il suolo per tre mesi come terreno agricolo e per nove mesi come area edificabile.

Per le medesime ragioni, si ritiene che se nel corso dell'anno viene rilasciata una concessione edilizia con riguardo a un suolo già edificabile, la variazione di valore ad essa conseguente abbia efficacia immediata e non differita all'anno successivo.

Per il resto, la nozione di legge è rimasta inalterata. È edificabile il bene immobile così qualificato dallo strumento urbanistico generale (per esempio Piano regolatore generale) adottato dal Comune. Questo significa che, ai fini della qualità del bene, non rilevano le concrete possibilità di sfruttamento edificatorio del suolo, che incidono invece sul valore dello stesso. Si ricorda infine che i Comuni hanno la facoltà (non l'obbligo) di approvare dei valori di riferimento per orientare il pagamento dei contribuenti. Si tratta peraltro di valori da cui i contribuenti possono discostarsi, qualora siano in grado di dimostrarne l'infondatezza.

## **10) SUI FABBRICATI RURALI STRUMENTALI E' DOVUTA L'IMU?**

Si. Fino allo scorso anno questi fabbricati erano esenti da Imu a norma del comma 708 della legge 147/2013, ma soggetti a Tasi nella misura dello 0,1 per cento; la legge 160/2019 ha invece ripristinato il pagamento dell'Imu.

Il cambiamento, tuttavia, è più formale che sostanziale: infatti, fino allo scorso anno, i fabbricati rurali strumentali, pur essendo esenti da Imu, erano soggetti a Tasi nella misura dello 0,1 per cento. Pertanto, l'imposta da pagare a partire dal 2020 non dovrebbe discostarsi da quanto versato negli anni precedenti.

La base imponibile è pari al valore catastale, incrementato del 5% e moltiplicato per l'apposito coefficiente. Se il fabbricato rurale strumentale è accatastato in D/10 o in altre categorie appartenenti al gruppo D, con esclusione di D/5, il coefficiente è pari a 65. Se il fabbricato strumentale con annotazione di rurale è iscritto in C/2 (magazzini e depositi), C/6 (stalle e scuderie) o in C/7 (tettoie chiuse o aperte), il coefficiente è pari a 160.

Per i fabbricati rurali strumentali l'acconto 2020 può non essere versato (dipartimento delle Finanze circolare 1/DF/2020). Tuttavia i contribuenti possono versare l'Imu applicando al valore imponibile la percentuale dello 0,1 per cento.

Nessuna novità per individuare i fabbricati rurali strumentali; il riferimento continua a essere il comma 3-bis dell'articolo 9 del DI 557/1993 il quale dispone che sono strumentali gli immobili destinati allo svolgimento delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile e ne riproduce l'elenco.

Oltre al possesso del requisito "di destinazione", si ricorda che affinché un immobile possa essere considerato rurale, deve essere iscritto nella categoria catastale D/10 oppure essere connotato da apposita annotazione di ruralità, rilevabile nelle visure catastali.