

**CIRCOLARE N. 37/2020**

**Besana Brianza, 18 maggio 2020**

## **DECRETO CRESCITA E FINANZIARIA 2020 LA NUOVA IMU 2020**

La Legge di Bilancio 2020 (Legge n. 160/2019) ha soppresso l'Imposta Unica Comunale (IUC), composta da IMU, TASI e TARI (ex tassa rifiuti): le "vecchie" IMU e TASI dal 2020 sono sostituite dalla **nuova IMU**, la cui disciplina **ricalca sostanzialmente quella previgente** (salvo qualche modifica), mentre **la TARI non ha subito modifiche**.

Resta ferma l'autonomia impositiva per la Regione Friuli Venezia Giulia e per le Province Autonome di Trento (IMIS) e Bolzano (IMI).

### **DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA**

Come in passato l'imposta è dovuta **per anno solare proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso**, considerando che:

- il mese è computato per intero se il possesso si è protratto per più della metà dei giorni (ad esempio, il mese di marzo 2020, composto da 31 giorni, è computato al soggetto che possiede l'immobile per un numero di giorni pari o superiore a 16);
- 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 (ad esempio, se un immobile viene ceduto il 15.4.2020, l'intero mese di aprile, composto da 30 giorni, è a carico dell'acquirente).

### **AREA FABBRICABILE DI PERTINENZA DEL FABBRICATO**

Diversamente dal vecchio regime IMU, nella nuova disciplina 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 dal 1° gennaio 2020 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".**

Sul punto è intervenuto il MEF che ha fornito chiarimenti con la Circolare 1/DF del 18.3.2020, che trovate al seguente link:

<https://www.finanze.gov.it/export/sites/finanze/it/.content/Documenti/Varie/Circolare-IMU-legge-di-bilancio-2020-definitiva.pdf>

Poiché la modifica introdotta, in mancanza dei requisiti suddetti, potrebbe comportare un aggravio dell'importo da versare (quando appunto il terreno sia qualificabile come area edificabile e non sia accatastato insieme al fabbricato), al fine di prevenire sorprese spiacevoli con atti di irrogazione di maggiore imposta e sanzioni da parte dei Comuni, Vi suggeriamo di controllare quanto prima la Vostra situazione personale e, se necessario, di rivolgervi ai tecnici di fiducia per le opportune verifiche e/o modifiche.

## **VERSAMENTO DELL'IMPOSTA**

Come in passato, il versamento della nuova IMU va effettuato in 2 rate, **la prima entro il 16.6 e la seconda entro il 16.12**, con facoltà del contribuente di provvedere al versamento dell'imposta dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16.6.

A regime, il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando aliquote e detrazioni previste per l'anno precedente e la seconda rata, a saldo della imposta dovuta per l'intero anno, è eseguita a conguaglio, sulla base delle aliquote pubblicate sul sito Internet del MEF entro il 28.10 di ciascun anno.

In sede di prima applicazione dell'imposta **la prima rata 2020 è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per il 2019 (salvo siano intervenute variazioni).**

## **SOSPENSIONE PAGAMENTO PRIMA RATA CAUSA COVID-19**

La bozza del *Decreto Rilancio*, di cui si attende la pubblicazione in G.U., dovrebbe prevedere la cancellazione/sospensione della prima rata solo per alberghi e strutture turistiche (a condizione che i possessori degli immobili siano anche i gestori delle attività turistico-ricettive in essi svolte), lasciando ai singoli Comuni la possibilità di stabilire o meno una proroga anche per altre categorie di contribuenti.

## **DICHIARAZIONE IMU**

La dichiarazione relativa alla nuova IMU va presentata **entro il 30.6 dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio, o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini dell'imposta.

**Per il solo anno 2019, nel caso siano intervenute variazioni nel corso del medesimo anno che obbligano alla presentazione della dichiarazione IMU, il termine è fissato al 31.12.2020** (disposizione introdotta dal D.L. n. 34/2019, c.d. Decreto Crescita).

Viene abolito l'obbligo di presentare la dichiarazione IMU per:

- gli immobili **concessi in comodato a parenti**, salvo richiesta da parte del Comune per il riconoscimento di aliquote proprie agevolate;
- gli immobili **locati a canone concordato**, per i quali non è più necessario attestare il possesso dei requisiti; tuttavia il Comune, svolgendo attività di controllo in collaborazione con l'amministrazione finanziaria, dovrà necessariamente richiedere lo stesso la suddetta documentazione, considerato che l'accesso alla riduzione del 25% dell'imposta presuppone che il contratto di locazione rechi l'asseverazione di conformità all'accordo territoriale rilasciata da una delle associazioni firmatarie dell'accordo.

## **DEDUCIBILITÀ IMU IMMOBILI STRUMENTALI**

A decorrere dal 2022 l'IMU relativa agli immobili strumentali diventa deducibile al 100% ai fini della determinazione del reddito d'impresa / lavoro autonomo, mentre resta indeducibile ai fini IRAP.

Per il 2020 / 2021 tale deduzione è ammessa nella misura del 60% (50% per il 2019).

Quanto sopra trova applicazione anche con riferimento all'IMI della Provincia autonoma di Bolzano e all'IMIS della Provincia autonoma di Trento.

Restiamo a disposizione per ogni chiarimento.  
Cordiali saluti.

ELBE SRL



*Le circolari e gli articoli pubblicati sono consultabili anche sul nostro sito al seguente link*

*<http://www.elbesrl.it//>*