



*Professionisti Associati*  
Prato

**Marco Badiani**  
Ragioniere Commercialista  
Revisore Contabile

**Pierluigi Coppini**  
Ragioniere Commercialista  
Revisore Contabile

**Giulia Massari**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**Simona Sguanci**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

**Vincio Vannucchi**  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

Prato, 18 Maggio 2020

Lettera informativa n. **38/2020**

## **A TUTTI I CLIENTI**

### **LORO SEDI**

#### **OGGETTO: ACCONTO IMU 2020**

In questo contributo si provvederà a ricordare le principali regole applicative Imu, partendo dalle scadenze e regole di versamento, per poi ricordare (sinteticamente) quali siano gli immobili interessati dal prelievo, le basi imponibili e le eventuali riduzioni.

Dal 2020 è stata **abrogata la Tasi** ed è stata fusa nell'Imu, che ora presenta un'aliquota base dello 0,86% (ma che molti Comuni, come negli anni passati, con ogni probabilità provvederanno ad incrementare sino al tetto massimo del 1,06%

Si coglie l'occasione per ricordare alla clientela dello Studio di fornire il più tempestivamente possibile tutti i dati riguardanti modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, etc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, etc.) degli immobili posseduti, onde agevolare il calcolo delle imposte.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero).

#### **Versamenti**

L'Imu viene versata integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata una quota di imposta afferente i fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,86% (all'Erario va lo 0,76%, mentre e lo 0,10% al Comune, che comunque può incrementare l'aliquota fino a raggiungere l'1,06% complessivo).

L'acconto, di regola, come in passato, risulterà dovuto sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente, mentre il conguaglio a saldo sarà determinato sulla base delle aliquote deliberate per l'anno corrente, se approvate entro il termine del 28 ottobre (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote dell'anno precedente).

Per il 2020 è previsto un particolare metodo di calcolo dell'acconto (si veda oltre).

	Scadenza	Parametri di calcolo
Acconto 2020	<b>16 giugno 2020</b>	<b>Aliquote anno precedente</b>
Saldo 2020	<b>16 dicembre 2020</b>	<b>Aliquote anno in corso</b> (se pubblicate entro il 28 ottobre)

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno; in tal caso si terrà già da subito conto delle aliquote deliberate per l'anno in corso.

#### Modalità di versamento

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo. Si riportano i codici tributo dell'Imu.

Codice tributo Imu	Immobile	Destinatario versamento
<b>3912</b>	Abitazione principale e pertinenze	Comune
<b>3914</b>	Terreni	Comune
<b>3916</b>	Aree fabbricabili	Comune
<b>3918</b>	Altri fabbricati	Comune
<b>3925</b>	Fabbricati D	Stato
<b>3930</b>	Fabbricati D (incremento)	Comune

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

#### Le aliquote applicabili

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,86%; i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento sino al 1,06%, oppure ridurla sino all'azzeramento. Inoltre, vi è la possibilità di incrementare l'aliquota massima di un ulteriore 0,08% (portando quindi l'aliquota al 1,14%) solo per i Comuni che in passato avevano deliberato analogo incremento ai fini Tasi.

#### Acconto 2020

In relazione all'acconto per l'anno 2020, primo anno di applicazione dell'Imu con le nuove regole, la Legge di bilancio 2020 ha introdotto una disciplina specifica, secondo cui *“in sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu e Tasi per l'anno 2019”*.

Pertanto, se lo Studio non è in possesso delle ricevute di versamento relative all'anno 2019, è necessario che la clientela provveda a consegnarli.



*Professionisti Associati*  
Prato

Al riguardo, nella circolare n. 1/DF/2020 sono indicate alcune esemplificazioni riguardanti casi particolari:

- immobile ceduto nel corso del 2019. In tal caso viene consentito di calcolare l'acconto tenendo conto della condizione sussistente al momento del versamento, vale a dire l'assenza del presupposto impositivo (quindi viene permesso di non versare nulla);
- immobile acquistato nel corso del primo semestre 2020. Il contribuente non versa nulla ai fini dell'acconto 2020 dal momento che nel 2019 l'Imu non è stata versata perché non sussisteva il presupposto impositivo. Viene comunque permesso di versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2020, tenendo conto dell'aliquota dell'Imu stabilita per l'anno precedente (o sulla base delle nuove aliquote, se già deliberate dal Comune);
- immobili ceduti e acquistati nelle annualità 2019 e 2020. Nell'ipotesi in cui il contribuente abbia al contempo venduto un immobile nel 2019 e acquistato un altro immobile situato nel territorio dello stesso comune nel primo semestre del 2020 egli dovrà comunque versare l'acconto 2020 scegliendo tra il metodo "storico" (acconto 2020 per l'immobile venduto nel 2019, calcolato in misura pari al 50% della somma corrisposta nel 2019 a titolo di Imu e di Tasi e non verserà nulla per l'immobile acquistato nel 2020) ovvero quello previsto dalla stessa norma a regime (il contribuente verserà l'acconto 2020 per l'immobile acquistato nel primo semestre 2020, calcolato sulla base dei mesi di possesso nel primo semestre del 2020 e tenendo conto dell'aliquota dell'Imu vigente per l'anno 2019, mentre non corrisponderà l'Imu per l'immobile venduto nel 2019). Il contribuente dovrà adottare il medesimo criterio per entrambi gli immobili, non potrà invece combinare i due criteri e ciò soprattutto quando tale operazione conduca a non versare alcun acconto. Quanto appena illustrato non vale nel caso in cui gli immobili in questione si trovino in comuni diversi, potendo il contribuente in tale eventualità scegliere un diverso criterio per ciascun immobile;
- immobile tenuto a disposizione o locato nell'anno 2019 che viene destinato ad abitazione principale nell'anno 2020. Questa situazione è assimilabile a quella dell'immobile ceduto nel 2019, in quanto nel 2020 è venuto meno il presupposto impositivo dell'Imu (quindi è consentito non versare nulla);
- immobile destinato ad abitazione principale nel 2019 che viene tenuto a disposizione o locato nell'anno 2020. Questa situazione è assimilabile a quella dell'immobile acquistato nel corso del 2020, atteso che nell'anno 2019 il tributo non era stato versato per effetto dell'esclusione dell'abitazione principale dall'Imu mentre nell'anno 2020 a seguito del mutamento di destinazione è sorto il presupposto impositivo. Viene quindi permesso di versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2020, tenendo conto dell'aliquota dell'Imu stabilita per l'anno precedente (o sulla base delle nuove aliquote, se già deliberate dal Comune);
- immobili che nel 2020 subiscono un cambio di destinazione rispetto al 2019. Nell'ipotesi in cui il contribuente possieda due immobili, uno adibito ad abitazione principale e l'altro tenuto a disposizione, e nel 2020 ne inverte la destinazione, valgono le stesse considerazioni svolte alla



## Professionisti Associati Prato

per gli immobili venduti e acquistati nelle annualità 2019 e 2020. Se gli immobili sono ubicati nello stesso comune il contribuente dovrà usare per tutti gli immobili alternativamente il metodo “storico” ovvero quello “previsionale”.

### I soggetti passivi

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di *leasing* il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

A seguito della soppressione della Tasi gli utilizzatori degli immobili (locatari, comodatari, etc.) non hanno alcun obbligo di versamento in relazione a tali immobili, con riferimento alle imposte considerate.

### Gli immobili interessati

L'Imu è dovuta in relazione agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune, con esclusione dell'abitazione principale (se l'immobile è diverso da A/1, A/8 e A/9) e delle relative pertinenze.

	<b>Imu</b>
Fabbricati	Sì
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	No (solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali	Sì
Aree fabbricabili	Sì
Terreni agricoli	Sì



*Professionisti Associati*  
Prato

⇒ *Fabbricati*

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili rivalutati), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

<b>Categoria catastale</b>	<b>Moltiplicatore</b>
A (diverso da A/10) - C/2 – C/6 – C/7	<b>160</b>
B	<b>140</b>
C/3 – C/4 – C/5	<b>140</b>
A/10 e D/5	<b>80</b>
D (escluso D/5)	<b>65</b>
C/1	<b>55</b>

Dal 2020 i fabbricati rurali divengono imponibili Imu, applicando un'aliquota particolarmente ridotta pari allo 0,1% che il Comune può ridurre sino all'azzeramento (lo scorso anno erano comunque già imponibili ai fini Tasi).

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili e inabitabili, nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10, D.Lgs. 42/2004.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, divengono imponibili Imu con applicazione di una aliquota massima dello 0,25%.

È possibile beneficiare della riduzione al 50% in relazione agli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il primo grado, con contratto registrato; tale agevolazione è comunque soggetta al rispetto di determinati vincoli.

⇒ *Terreni agricoli*

La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore di 135.

I terreni sono esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare n. 9/1993. Alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della L. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti;
- i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile sono del tutto esenti.



*Professionisti Associati*  
Prato

⇒ *Aree edificabili*

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno saranno esentati da Imu come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

*Le notizie contenute nella presente lettera hanno carattere puramente informativo e non contengono dettagli necessari per assumere decisioni applicative*

Lo Studio è a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti

**Professionisti Associati**