

Le regole: va pagato il 50% di quanto versato nel 2019 per l'imposta municipale e la Tasi

Nuova Imu, è tempo di acconto

Alla cassa entro il 16/6, salvo differimenti dai comuni

Pagina a cura
DI SERGIO TROVATO

E tempo di pagare l'acconto per la nuova Imu. Si avvicina, infatti, la scadenza per il pagamento dell'acconto dell'imposta municipale. Il termine ultimo per passare alla cassa è fissato al prossimo 16 giugno. A meno che i comuni non prevedano, con regolamento, il differimento del termine per il versamento, tenuto conto della situazione emergenziale che si è determinata a causa della pandemia.

Da quest'anno i titolari e detentori di immobili non sono più tenuti a pagare la Tasi, che è stata abolita dalla legge di Bilancio 2020. Obbligati a versare l'Imu sono tutti i contribuenti titolari di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli.

Sono invece esonerati dal prelievo gli immobili adibiti a abitazione principale, tranne quelli di lusso, ville e castelli. L'acconto va calcolato sulla base delle aliquote e delle detrazioni deliberate dai comuni per l'anno precedente. La prima rata è pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu e Tasi per il 2019. Quindi va versato il 50% di quanto pagato per i due tributi nel 2019.

Naturalmente, i contribuenti possono pagare in un'unica soluzione se conoscono le deliberazioni adottate dalle amministrazioni comunali, che hanno comunque tempo per effettuare le scelte su aliquote e detrazioni fino al 31 luglio.

Le regole dell'imposta. Sono soggetti all'Imu fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli. Non devono, invece, versare l'imposta i titolari di immobili destinati a prima casa ed equiparati, con relative pertinenze, per i quali è prevista l'esenzione. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscriverlo nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle suddette categorie catastali, anche se iscritte in catasto unitamente all'immobile adibito ad abitazione.

Non fruiscono dell'esenzione i fabbricati iscritti nelle categorie catastali A1,

I passaggi chiave

Riferimenti normativi: articolo 1, commi 738-815, legge 160/2019
Scadenza acconto: 16 giugno
Scadenza saldo: 16 dicembre
Obbligati al pagamento: titolari di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli
Esonerati: titolari di immobili adibiti a abitazione principale e equiparati (per esempio, immobili posseduti dai dipendenti del comparto sicurezza, alloggi sociali)
Terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli
Non sono esenti: immobili utilizzati come prima casa inquadrati nelle categorie catastali a1, a8 e a9 (immobili di lusso, ville e castelli)
L'imposta deve essere versata: con l'F24 o con il bollettino di conto corrente postale

Tutte le agevolazioni concesse

La normativa Imu prevede diverse tipologie di agevolazioni che comportano un pagamento ridotto o l'esonerazione dal versamento dell'imposta. Per esempio, per gli immobili concessi in uso gratuito a parenti in linea retta, entro il primo grado, e per quelli locati a canone concordato. Per i primi è prevista una riduzione del 50% della base imponibile. I beneficiari possono fruirne purché sussistano le condizioni richieste dalla norma. Nello specifico l'articolo 1, comma 747, della legge di Bilancio 2020 (160/2019), dispone il comodante debba avere la residenza anagrafica e la dimora nel comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato. Oltre all'immobile concesso in comodato, può essere titolare di un altro immobile nello stesso comune, che deve essere utilizzato come propria abitazione principale, purché non si tratti di un fabbricato di pregio (immobile di lusso, villa o castello). Quest'ultimo requisito è imposto anche per l'unità immobiliare data in comodato. Il comodante può possedere anche altri immobili, a condizione però che non siano classificati tra quelli destinati a uso abitativo. Il beneficio si estende anche, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori. La riduzione del 50% della base

imponibile si applica anche agli immobili di interesse storico e artistico, nonché ai fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati, ma solo per il periodo dell'anno durante il quale si trovano in questo stato.

Hanno diritto a un trattamento agevolato anche gli immobili locati a canone concordato. Il comma 760 della citata legge 160/2019 ha confermato lo sconto del 25%. L'imposta, infatti, è ridotta al 75% del dovuto. Il beneficio fiscale spetta a prescindere dal fatto che i comuni abbiano previsto per questi fabbricati un'aliquota agevolata. Lo sconto d'imposta, dunque, è cumulabile con l'aliquota ridotta.

Con la nuova Imu trova conferma l'esenzione totale o parziale per gli immobili degli enti non profit, in presenza dei requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge. Il comma 759 stabilisce che sono esenti dall'imposta gli immobili posseduti e utilizzati dagli enti che li destinino esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, delle attività sanitarie, ricettive, didattiche e via dicendo. Si applica, inoltre, l'esenzione parziale qualora solo una parte dell'immobile sia destinata allo svolgimento delle attività con modalità non commerciali.

—© Riproduzione riservata—

A8 e A9, vale a dire immobili di lusso, ville e castelli, per i quali il trattamento agevolato è limitato all'aliquota e alla detrazione. Per queste unità immobiliari è prevista l'applicazione di una aliquota ridotta del 5 per mille, che i comuni possono aumentare o diminuire di 1 punto percentuale, e una detrazione di 200 euro. La suddetta aliquota può essere ridotta senza limiti e perfino azzerata. Mentre l'aliquota di base per tutti gli altri immobili, a partire dalle seconde case, è fissata nella misura dell'8,6 per mille, che gli enti locali possono aumentare fino al 10,6 per mille. L'aliquota, poi, può essere ulteriormente

riduzione, per adottare i regolamenti sulle entrate e per approvare il bilancio di previsione. Va ricordato che dal 2016 è stata estesa l'esenzione Imu ai terreni agricoli. L'articolo 1, comma 13, della legge di Stabilità 2016 (208/2015) stabilisce che non sono tenuti al pagamento dell'imposta, oltre ai titolari di terreni montani o di collina ubicati nei comuni elencati nella circolare del Ministero dell'economia e delle finanze 9/1993, quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, a prescindere dalla loro ubicazione, quelli ubicati nelle isole minori, nonché quelli a immutabile

riduzione, per adottare i regolamenti sulle entrate e per approvare il bilancio di previsione.

riduzioni, per adottare i regolamenti sulle entrate e per approvare il bilancio di previsione. Va ricordato che dal 2016 è stata estesa l'esenzione Imu ai terreni agricoli. L'articolo 1, comma 13, della legge di Stabilità 2016 (208/2015) stabilisce che non sono tenuti al pagamento dell'imposta, oltre ai titolari di terreni montani o di collina ubicati nei comuni elencati nella circolare del Ministero dell'economia e delle finanze 9/1993, quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, a prescindere dalla loro ubicazione, quelli ubicati nelle isole minori, nonché quelli a immutabile

destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile.

I terreni agricoli che non rientrano nei confini dell'esenzione sono ovviamente soggetti al pagamento del tributo. Per terreni agricoli s'intendono quello iscritti in catasto, a qualsiasi uso destinati. Rientrano in questa nozione anche i terreni che non sono coltivati. L'aliquota di base per i terreni agricoli è pari al 7,6 per mille, che i comuni possono aumentare sino al 10,6 per mille o diminuire fino all'azzeramento. Va posto in rilievo che, essendo stata abolita la Tasi, sia i proprietari degli immobili che gli inquilini dal 2020 non sono più tenuti a versare l'imposta sui servizi indivisibili.

I versamenti. Per la nuova Imu le amministrazioni locali hanno il potere di prorogare il termine per il pagamento, visto che non è stato concesso alcun rinvio con legge statale. In effetti, il comma 777 della legge 160/2019 dà all'ente la facoltà di differire i termini di versamento del tributo, per situazioni particolari. Sicuramente è da ritenere una situazione particolare quella che ha prodotto il Covid-19. Anche se è improbabile che i comuni adottino questa scelta, visto che la coperta è corta e le risorse disponibili non consentono di rinunciare a un'entrata immediata così importante. Il dipartimento delle finanze del ministero dell'economia, con la circolare n. 1 del 18 marzo 2020, si è espresso sulle modalità di calcolo della prima rata, atteso che la Tasi è stata abolita e si è innalzato il tetto massimo fissato per le sole aliquote Imu (10,6 per mille, 11,4 solo in caso di applicazione dell'ex maggiorazione Tasi), che fino allo scorso anno rappresentava la soglia massima per i due tributi. Il comma 762 della legge di bilancio 2020 (160/2019) prevede che l'acconto Imu è pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu e Tasi per il 2019. Secondo il Ministero, dunque, i contribuenti devono pagare «in sede di acconto la metà dell'importo versato nel 2019».

Il pagamento può essere effettuato con il modello F24 o tramite apposito bollettino di conto corrente postale.

Le somme versate dai contribuenti vengono incassate dalla «Struttura di gestione» e riversate all'ente interessato.

—© Riproduzione riservata—