



ROSSI & ASSOCIATI
C o r p o r a t e A d v i s o r s

Main Office: Via S. Radegonda, 8 - Milano

www.rossiassociati.it

Tel + 39 02.874271 Fax + 39 02.72099377

CIRCOLARE

Dicembre 2020 – nr. 3

*Tutte le informazioni sono tratte, previa critica rielaborazione,
da normativa, riviste e stampe specializzate*

*Per ulteriori informazioni contattare direttamente lo Studio
(Tel.02/874271 – Fax 02/72099377, e-mail: INFO@ROSSIASSOCIATI.COM)*

“NUOVA” IMU - VERSAMENTO DELLA SECONDA RATA ENTRO IL 16.12.2020

1 PREMESSA

A decorrere dal 2020, i co. 738 - 783 dell'art. 1 della L. 27.12.2019 n. 160 (legge di bilancio 2020) hanno riscritto la disciplina dell'IMU, con abolizione della TASI.

Il termine entro cui deve essere versata la seconda rata della “nuova” IMU per l'anno 2020 è stabilito al 16.12.2020.

In alcuni casi, tuttavia, l'eventuale conguaglio per l'anno 2020 può essere versato entro il 28.2.2021 (si veda il successivo § 8.1).

Inoltre, sono previste alcune esclusioni dal pagamento della seconda rata dell'IMU 2020 per i possessori di immobili che hanno subito un'interruzione dell'attività a causa della situazione emergenziale determinata dal COVID-19. Al riguardo, si ricorda che anche i singoli Comuni possono prevedere proroghe del termine di versamento per i contribuenti che sono in difficoltà economiche a causa della pandemia.

Quadro riassuntivo dell'IMU in vigore dall'1.1.2020	
Presupposto impositivo	Possesso di immobili, ad eccezione dell'abitazione principale diversa da A/1, A/8 e A/9.
Soggetto attivo	Comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul proprio territorio.
Soggetti passivi	Possessori di immobili: <ul style="list-style-type: none">• proprietari;• ovvero titolari di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie.
Base imponibile	Valore degli immobili. Regole diverse a seconda che l'immobile sia un fabbricato, un'area edificabile o un terreno agricolo.
Riduzione della base imponibile	La base imponibile IMU è ridotta del 50% per: <ul style="list-style-type: none">• i fabbricati vincolati per motivi di interesse storico o artistico ex art. 10 del DLgs. 42/2004;• i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;• le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado (genitori o figli) che le utilizzano come abitazione principale, a determinate condizioni.
Aliquote IMU	Aliquota di base: 0,86% (i Comuni possono aumentarla fino all'1,06% – in alcuni casi all'1,14% in luogo della maggiorazione TASI – o diminuirla fino al totale azzeramento). Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze: 0,5%, con detrazione di 200,00 euro (i Comuni possono aumentarla fino allo 0,6% o diminuirla fino all'azzeramento). Aliquote <i>ad hoc</i> sono poi previste per i fabbricati rurali strumentali, gli immobili merce delle imprese, i terreni agricoli, gli immobili del gruppo “D”.
Abitazione principale diversa da A/1, A/8 e A/9	Esente da IMU.
Abitazione principale A/1, A/8 o A/9	Aliquota ridotta e detrazione.

Termini di versamento	Prima rata: entro il 16 giugno. Seconda rata: entro il 16 dicembre. Possibile il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno.
Modalità di versamento	<ul style="list-style-type: none"> • Modello F24; • bollettino postale; • PagoPA.
Dichiarazione IMU	Per le variazioni che incidono sull'IMU 2020: entro il 30.6.2021.

Immobili per i quali non è dovuto il versamento della seconda rata IMU 2020

L'esenzione dal versamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2020, in scadenza entro il 16.12.2020, è stabilita (si veda il successivo § 10):

- dall'art. 78 del DL 104/2020 (c.d. decreto "Agosto");
- dall'art. 9 del DL 137/2020 (c.d. decreto "Ristori");
- dall'art. 5 del DL 149/2020 (c.d. decreto "Ristori-bis");
- dall'art. 8 del DL 157/2020 (c.d. decreto "Ristori-quater").

Emergenza epidemiologica da COVID-19 - Facoltà dei Comuni di introdurre agevolazioni per determinati soggetti

Come evidenziato dall'IFEL in un documento del 30.4.2020 nel quale sono forniti gli schemi di regolamento IMU e di delibera delle aliquote 2020, l'emergenza epidemiologica da COVID-19 tuttora in corso potrebbe spingere molte amministrazioni a porsi il problema dell'opportunità di disporre agevolazioni a favore delle categorie economiche e dei soggetti più colpiti dal virus.

Tali decisioni sono nella piena discrezionalità di ciascun ente locale, con i limiti generali di carattere equitativo e di ragionevolezza che devono caratterizzare tutti gli interventi agevolativi.

Secondo l'Istituto, inoltre, è opportuno che ciascun Comune eviti di incrementare le aliquote per l'anno in corso rispetto a quelle del 2019.

2 SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi dell'IMU sono:

- in linea di massima, il proprietario dell'immobile;
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, e non il proprietario (anche detto "nudo proprietario").

Sono soggetti passivi dell'IMU, inoltre:

- il locatario (utilizzatore) per gli immobili detenuti in *leasing*, anche da costruire o in corso di costruzione; viene precisato al riguardo che il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- il concessionario di aree demaniali in regime di concessione;
- il genitore affidatario dei figli e assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice.

Soggetti passivi dell'IMU	
Proprietario	Titolare del diritto di superficie
Usufruttuario	Locatario finanziario
Usuario	Concessionario di beni demaniali
Titolare del diritto di abitazione	Genitore affidatario dei figli e assegnatario della casa familiare
Enfiteuta	
Non sono soggetti passivi IMU	
Nudo proprietario	Comodatario
Locatore finanziario	Affittuario
Concedente di diritti reali	Genitore proprietario non affidatario dei figli

3 IMMOBILI ASSOGGETTATI A IMU

Sono assoggettati all'IMU gli immobili riconducibili alle seguenti tre tipologie:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

Anche per l'IMU in vigore dal 2020 le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata.

3.1 ABITAZIONE PRINCIPALE

Anche ai fini dell'IMU in vigore dal 2020:

- sono assoggettate all'imposta le abitazioni principali, e relative pertinenze, accatastate nelle categorie A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici);
- sono esenti le abitazioni principali censite nelle altre categorie.

3.2 PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Ai fini dell'IMU, si intendono pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente:

- un'unità immobiliare classificata come C/2 (cantina, soffitta o locale di sgombero), sempre che non esista già un locale avente le stesse caratteristiche tipologiche censito unitamente all'abitazione come vano accessorio di quest'ultima;
- un'unità immobiliare classificata come C/6 (autorimessa o posto auto);
- un'unità immobiliare classificata come C/7 (tettoia);
- anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Alle pertinenze si applica lo stesso regime fiscale dell'abitazione principale cui si riferiscono.

In relazione alle eventuali pertinenze eccedenti i suddetti limiti (es. secondo box auto), l'IMU va quindi versata nei modi e termini previsti per gli "altri immobili".

3.3 ABITAZIONI PRINCIPALI CLASSIFICATE IN A/1, A/8 E A/9

I proprietari o titolari di diritti reali degli immobili "di lusso" (A/1, A/8 e A/9) adibiti ad abitazione principale continuano a pagare l'imposta.

In questi casi, oltre all'applicazione dell'aliquota ridotta, spetta la detrazione di 200,00 euro che deve essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

3.4 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.

Con riguardo alle prime, 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;
- 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 Paesi di residenza.

3.5 ANZIANI O DISABILI - ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE A DISCREZIONE DEI COMUNI

Anche dal 2020 i Comuni possono assimilare all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

In caso di più unità immobiliari, l'agevolazione si applica ad una sola unità immobiliare.

Per quanto concerne l'IMU 2020, quindi, nel caso in cui i Comuni abbiano deliberato dette assimilazioni, nulla dovrà essere versato per l'anno 2020 se le unità immobiliari sono classate in categorie diverse da A/1, A/8 e A/9.

4 ESENZIONI

Sono esenti dall'IMU, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni previste dalla norma:

- gli immobili posseduti dallo Stato, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati destinati ad usi culturali ex art. 5-*bis* del DPR 601/73 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11.2.29 e reso esecutivo con la L. 27.5.29 n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'ILOR in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lett. i) del co. 1 dell'art. 7 del DLgs. 504/92, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lett. i) (si applicano le disposizioni di cui all'art. 91-*bis* del DL 1/2012, nonché il DM 19.11.2012 n. 200 e, quindi, per gli immobili degli enti non commerciali valgono le precedenti regole per l'esenzione IMU);
- i terreni agricoli:
 - posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del DLgs. 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1 co. 3 del DLgs. 99/2004;
 - ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'Allegato A della L. 448/2001;
 - a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
 - ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della L. 984/77, sulla base dei criteri individuati dalla C.M. 14.6.93 n. 9.

Dall'1.1.2020 non sono più esenti i fabbricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi, ecc.).

Immobili merce - Esenzione dal 2022

Dall'1.1.2022 saranno esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

5 BASE IMPONIBILE

Come già per l'ICI e la "vecchia" IMU, anche per l'imposta municipale in vigore dal 2020, le modalità di determinazione della base imponibile variano in funzione della tipologia di bene immobile interessata, e quindi, a seconda che si tratti di:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

In generale, la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore degli immobili.

5.1 FABBRICATI DOTATI DI RENDITA CATASTALE

Per i fabbricati iscritti in Catasto e dotati di rendita catastale, la base imponibile per la determinazione dell'IMU si determina:

- rivalutando del 5% la rendita risultante in Catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione;
- moltiplicando il risultato così ottenuto per il relativo coefficiente moltiplicatore.

Per determinare l'IMU dovuta per l'anno 2020, quindi, dovrà essere rivalutata la rendita catastale all'1.1.2020.

La formula per calcolare la base imponibile IMU è la seguente:

$$VC = RC \times \frac{105}{100} \times M$$

dove:

VC = valore catastale

RC = rendita catastale

M = coefficiente moltiplicatore

La misura dei coefficienti moltiplicatori, non modificata dalla legge di bilancio 2020, ai fini dell'IMU, è definita come segue:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A, esclusa la categoria A/10, e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusa la categoria D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Tipologie fabbricati	Determinazione base imponibile
Immobili ad uso abitativo (gruppo A, esclusi A/10) Cantine, soffitte, locali di deposito (C/2) Autorimesse e posti auto (C/6) Tettoie (C/7)	$160 \times RC \times 105/100 = RC \times 168$

Tipologie fabbricati	Determinazione base imponibile
Residenze collettive (gruppo B) Laboratori artigiani (C/3) Fabbricati e locali per esercizi sportivi (C/4) Stabilimenti balneari e di acque curative (C/5)	$140 \times RC \times 105/100 = RC \times 147$
Negozi e botteghe (C/1)	$55 \times RC \times 105/100 = RC \times 57,75$
Uffici e studi privati (A/10) Banche e assicurazioni (D/5)	$80 \times RC \times 105/100 = RC \times 84$
Immobili a destinazione speciale (gruppo D, esclusi D5)	$65 \times RC \times 105/100 = RC \times 68,25$

dove:

RC = rendita catastale iscritta in Catasto al 1° gennaio dell'anno di riferimento.

5.2 AREE FABBRICABILI

Per le aree fabbricabili la base imponibile dell'IMU in vigore dall'1.1.2020 è costituita dal "valore venale in comune commercio" al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o dalla data di adozione degli strumenti urbanistici, determinato con riferimento ai seguenti elementi valutativi:

- la zona territoriale di ubicazione;
- l'indice di edificabilità;
- la destinazione d'uso consentita;
- gli oneri legati ad eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la sua edificazione;
- i prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche analoghe.

5.3 TERRENI AGRICOLI

La base imponibile IMU dei terreni agricoli, compresi quelli non coltivati, è pari al prodotto del reddito dominicale risultante in Catasto alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25% (ai sensi dell'art. 3 co. 51 della L. 23.12.96 n. 662), per il coefficiente moltiplicatore 135.

Il valore dei terreni agricoli, quindi, viene così determinato:

$$VC = RD \times \frac{125}{100} \times 135$$

dove:

VC = valore catastale

RD = reddito dominicale

5.4 RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per:

- i fabbricati vincolati per motivi di interesse storico o artistico ex art. 10 del DLgs. 42/2004;
- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni;
- le unità immobiliari concesse in comodato a parenti di primo grado (genitori o figli), a determinate condizioni.

5.5 FABBRICATI A DESTINAZIONE SPECIALE NON ISCRITTI IN CATASTO E DISTINTAMENTE CONTABILIZZATI

Un'ipotesi particolare di fabbricati non iscritti in Catasto e sprovvisti di rendita riguarda i fabbricati classificabili nel gruppo catastale "D" (immobili a destinazione speciale), quali gli opifici, che nello stesso tempo risultino:

- interamente posseduti da imprese;
- distintamente contabilizzati.

Per tali fabbricati la base imponibile è determinata:

- applicando al valore contabile gli appositi coefficienti che sono aggiornati annualmente con un apposito DM (per l'anno 2020 i coefficienti sono stati aggiornati dal DM 10.6.2020 e sono riportati nella tabella che segue);
- fino all'anno nel quale i fabbricati stessi sono iscritti in Catasto con attribuzione di rendita.

Coefficienti per l'anno 2020	
per l'anno 2020 = 1,01	
per l'anno 2019 = 1,01	per l'anno 2000 = 1,54
per l'anno 2018 = 1,01	per l'anno 1999 = 1,56
per l'anno 2017 = 1,03	per l'anno 1998 = 1,58
per l'anno 2016 = 1,03	per l'anno 1997 = 1,62
per l'anno 2015 = 1,04	per l'anno 1996 = 1,67
per l'anno 2014 = 1,04	per l'anno 1995 = 1,72
per l'anno 2013 = 1,04	per l'anno 1994 = 1,78
per l'anno 2012 = 1,07	per l'anno 1993 = 1,81
per l'anno 2011 = 1,10	per l'anno 1992 = 1,83
per l'anno 2010 = 1,12	per l'anno 1991 = 1,87
per l'anno 2009 = 1,13	per l'anno 1990 = 1,95
per l'anno 2008 = 1,17	per l'anno 1989 = 2,04
per l'anno 2007 = 1,21	per l'anno 1988 = 2,13
per l'anno 2006 = 1,25	per l'anno 1987 = 2,31
per l'anno 2005 = 1,28	per l'anno 1986 = 2,49
per l'anno 2004 = 1,36	per l'anno 1985 = 2,66
per l'anno 2003 = 1,40	per l'anno 1984 = 2,84
per l'anno 2002 = 1,45	per l'anno 1983 = 3,02
per l'anno 2001 = 1,49	per l'anno 1982 e anni precedenti = 3,20

6 ALIQUOTE IMU

Le aliquote dell'IMU in vigore dal 2020 sono definite dai co. 748 - 757 dell'art. 1 della L. 160/2019 e sono riassunte nella seguente tabella.

Disciplina IMU dal 2020		
Fattispecie di immobile	Aliquota di base	Margine discrezionale del Comune
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,5% (con detrazione di 200,00 euro)	<ul style="list-style-type: none"> Aumento dello 0,1%; diminuzione fino all'azzeramento.
Fabbricati rurali strumentali (art. 9 co. 3-bis del DL 557/93)	0,1%	Diminuzione fino all'azzeramento
Immobili merce	Per gli anni 2020 e 2021: 0,1% Dal 2022: esenzione dall'IMU	Per gli anni 2020 e 2021: <ul style="list-style-type: none"> aumento fino allo 0,25%; diminuzione fino all'azzeramento.
Terreni agricoli	0,76%	<ul style="list-style-type: none"> Aumento sino all'1,06%; diminuzione fino all'azzeramento.
Disciplina IMU dal 2020		
Immobili produttivi del gruppo "D"	0,86%, di cui: la quota pari allo 0,76% allo Stato, la quota rimanente ai Comuni.	<ul style="list-style-type: none"> Aumento sino all'1,06%; diminuzione fino allo 0,76%.
Altri immobili	0,86%	<ul style="list-style-type: none"> Aumento sino all'1,06%; diminuzione fino all'azzeramento.

In altre parole, le aliquote minime e massime deliberabili dagli enti locali sono le seguenti.

Disciplina IMU dal 2020			
Fattispecie di immobile	Aliquota di base	Aliquota minima	Aliquota massima
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,5%	0	0,6%
Fabbricati rurali strumentali	0,1%	0	0,1%
Immobili merce (anni 2020 e 2021)	0,1%	0	0,25%
Terreni agricoli	0,76%	0	1,06%
Immobili produttivi del gruppo "D"	0,86%	0,76%	1,06%
Altri immobili	0,86%	0	1,06%

6.1 IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO - RIDUZIONE DELL'ALIQUOTA

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.98 n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune per gli "Altri immobili", è ridotta al 75%.

Fattispecie di immobile	Aliquota di base	Aliquota minima	Aliquota massima
Altri immobili	0,86%	0	1,06%
Immobili locati a canone concordato	0,645% (75% dello 0,86%)	0	0,795% (75% dell'1,06%)

6.2 MAGGIORAZIONE IMU A SEGUITO DELL'ABOLIZIONE DELLA TASI

Dall'anno 2020, in sostituzione dell'abrogata maggiorazione TASI, i Comuni possono aumentare l'aliquota massima dell'1,06%, prevista per gli "Altri immobili" dal co. 754 dell'art. 1 della legge di bilancio 2020, sino all'1,14% (si tratterebbe, in pratica, di una maggiorazione IMU che può arrivare sino allo 0,08%).

L'aumento dell'aliquota può:

- riguardare soltanto gli immobili non esentati ai sensi dei co. 10 - 26 dell'art. 1 della L. 208/2015;
- essere deciso se per l'anno 2015 era stata deliberata la maggiorazione TASI e se era stata confermata fino al 2019 ai sensi del co. 28 dell'art. 1 della L. 208/2015.

Dall'anno 2021, i Comuni potranno soltanto ridurre la maggiorazione IMU e non potranno aumentarla.

7 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.

7.1 COMPUTO DEL MESE DAL QUALE HA AVUTO INIZIO IL POSSESSO

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.

Ad esempio, se un immobile viene ceduto il 16.4.2020, l'intero mese di aprile (composto da 30 giorni) è a carico dell'acquirente.

7.2 ARROTONDAMENTO ALL'UNITÀ DI EURO

Anche per il versamento dell'IMU in vigore dall'1.1.2020, ai sensi dell'art. 1 co. 166 della L. 296/2006, l'importo da pagare deve essere opportunamente arrotondato all'unità di euro:

- per difetto, se la frazione è inferiore o uguale a 0,49 euro;
- per eccesso, se la frazione è superiore a 0,49 euro.

8 TERMINI DI VERSAMENTO

L'IMU dovuta per ciascun anno deve essere versata in due rate:

- 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; 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;
- 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.

Con riguardo all'IMU dovuta per il 2020, quindi:

- la prima rata doveva essere versata entro il 16.6.2020, in misura pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019;
- la seconda rata deve essere versata entro il 16.12.2020, a saldo e a conguaglio (salvo quanto si dirà nel successivo paragrafo), sulla base delle aliquote 2020.

8.1 CONGUAGLIO 2020 ENTRO IL 28.2.2021

Di norma, il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno 2020 è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote e dei regolamenti pubblicati sul sito del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze alla data del 28.10.2020 (art. 1 co. 762 della L. 160/2019).

Limitatamente all'anno 2020, tuttavia, in sede di conversione in legge del DL 125/2020, è stato stabilito che:

- il termine del 14.10.2020, entro cui i Comuni dovevano inserire, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, il prospetto delle aliquote e i testi dei regolamenti ai fini della pubblicazione sul sito del Dipartimento delle Finanze, è differito al 31.12.2020;
- la data del 28.10.2020, entro cui doveva avvenire la pubblicazione, sul sito del Dipartimento delle Finanze, delle aliquote e dei regolamenti deliberati dai Comuni per l'IMU 2020 (che hanno effetto per lo stesso anno 2020), è differita al 31.1.2021; in caso di mancata pubblicazione entro il 31.1.2021, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno 2019;
- resta fermo il termine del 16.12.2020 previsto per il versamento dell'IMU, da effettuare sulla base degli atti pubblicati nel sito del Dipartimento delle Finanze.

A seguito delle suddette proroghe, è stato inoltre stabilito che:

- l'eventuale differenza positiva tra l'IMU calcolata sulla base degli atti pubblicati entro il 31.1.2021 e l'imposta versata entro il 16.12.2020 sulla base degli atti pubblicati a tale data, è dovuta senza applicazione di sanzioni e interessi entro il 28.2.2021;
- nel caso in cui, invece, emerga una differenza negativa, il rimborso è dovuto secondo le regole ordinarie.

Pertanto, qualora entro il 16.12.2020 non risultino pubblicate, nel sito del Dipartimento delle Finanze, le delibere comunali per l'IMU 2020, che lo saranno invece entro il 31.1.2021, nel caso in cui vi siano delle differenze con le aliquote del 2019 il contribuente potrebbe trovarsi in due situazioni:

- potrebbe aver versato per l'anno 2020 più di quanto dovuto (in quanto le aliquote 2020 sono inferiori rispetto a quelle del 2019);
- oppure potrebbe dover versare per l'anno 2020 un conguaglio (in quanto le aliquote 2020 sono superiori rispetto a quelle del 2019).

Nel primo caso, anche all'IMU in vigore dal 2020 si applicano le disposizioni contenute nel co. 164 dell'art. 1 della L. 296/2006, secondo cui il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di 5 anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione; l'ente locale deve provvedere ad effettuare il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza (art. 1 co. 776 della L. 160/2019).

Nel secondo caso, la differenza deve essere versata entro il 28.2.2021, senza l'applicazione di sanzioni e interessi.

8.2 ENTI NON COMMERCIALI

Gli enti non commerciali devono versare l'IMU in tre rate:

- le prime due, di importo pari al 50% dell'imposta corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate entro il 16 giugno e il 16 dicembre;
- la terza rata, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo (sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote).

Per l'anno 2020, le prime due rate sono di importo pari al 50% ciascuna dell'imposta complessivamente corrisposta a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.

9 DETERMINAZIONE DELLA SECONDA RATA SCADENTE IL 16.12.2020

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.

Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno 2020 è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto che i Comuni devono elaborare per poter redigere la delibera di approvazione delle aliquote (si veda il precedente § 8.1).

10 ESCLUSIONE DAL VERSAMENTO DELLA SECONDA RATA IMU 2020

L'esenzione dal versamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2020, in scadenza entro il 16.12.2020, è stabilita:

- dall'art. 78 del DL 104/2020 (c.d. decreto "Agosto");
- dall'art. 9 del DL 137/2020 (c.d. decreto "Ristori");
- dall'art. 5 del DL 149/2020 (c.d. decreto "Ristori-bis").

L'art. 8 del DL 30.11.2020 n. 157 (c.d. "Ristori-quater"), inoltre, stabilisce che le esenzioni previste dalle suddette norme si applicano a tutti i soggetti passivi dell'IMU (così come individuati dall'art. 1 co. 743 della L. 160/2019, e non solo ai proprietari), che siano anche gestori delle attività economiche a tal fine individuate.

In particolare, l'art. 5 del DL 149/2020 (c.d. "Ristori-bis") stabilisce che per gli immobili ubicati nei Comuni delle c.d. "zone rosse", ossia nelle aree caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto a causa del COVID-19, individuate con apposite ordinanze del Ministro della Salute adottate ai sensi dell'art. 3 del DPCM 3.11.2020 e dell'art. 30 del DL 149/2020, non è dovuta la seconda rata dell'IMU 2020 per gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici ATECO riportate nell'Allegato 2 dello stesso decreto (l'Allegato è stato integrato con l'attività di "47.72.10 - Commercio al dettaglio di calzature e accessori", ad opera del DL 154/2020, c.d. "Ristori-ter").

Affinché spetti l'esenzione, i soggetti passivi dell'IMU devono anche essere i gestori delle attività ivi esercitate.

Ai sensi dell'art. 9 del DL 28.10.2020 n. 137 (c.d. "Ristori"), invece, non è dovuta la seconda rata dell'IMU dovuta per il 2020 per gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività che sono state sospese o limitate a causa dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. L'abolizione, tuttavia, riguarda i soli possessori di immobili che siano al contempo anche gestori delle attività specificatamente individuate. Nello specifico, l'esenzione (per la seconda rata dell'IMU 2020) compete per gli immobili nei quali i soggetti passivi dell'IMU esercitano le attività elencate nell'Allegato 1 al DL 137/2020 (Allegato poi sostituito dal DL 149/2020).

L'agevolazione prevista dagli artt. 5 del DL 149/2020 e 9 del DL 137/2020 si va ad aggiungere alle esenzioni dal pagamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2020 introdotte dall'art. 78 del DL 104/2020 convertito.

Quest'ultima norma ha stabilito l'esenzione dal pagamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2020 per la maggior parte degli immobili contemplati dal DL 137/2020, sempre a condizione che i relativi possessori siano anche gestori delle attività ivi esercitate, con la differenza che rileva non tanto il codice dell'attività esercitata quanto la classificazione catastale.

Ai sensi dell'art. 78 del DL 104/2020, infatti, sono esentati dal pagamento della seconda 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 rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, 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 soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- gli immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
- gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- gli immobili destinati a discoteche, sale da ballo, *night-club* e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Anche con riguardo agli immobili esentati dal pagamento della seconda rata 2020, tuttavia, entro il 16.12.2020 potrebbe essere dovuta una parte dell'imposta relativa al primo semestre 2020 "a conguaglio" rispetto a quanto già versato entro il 16.6.2020 (ciò potrebbe accadere nei casi in cui le aliquote approvate per l'anno 2020 siano superiori a quelle deliberate ai fini IMU e TASI per il 2019 ed utilizzate per la determinazione della prima rata IMU 2020).

In questi casi, se la pubblicazione delle delibere comunali per l'anno 2020 nel sito del Dipartimento delle Finanze avviene dopo il 16.12.2020 ed entro il 31.1.2021, l'eventuale conguaglio potrà essere versato entro il 28.2.2021, senza l'applicazione di sanzioni e interessi (si veda il precedente § 8.1).

Immobili per i quali non era dovuto il versamento della prima rata IMU 2020

Si ricorda che l'art. 177 del DL 19.5.2020 n. 34 (c.d. decreto "Rilancio"), conv. L. 17.7.2020 n. 77, ha stabilito che non è dovuta la prima rata dell'IMU per il 2020 relativa:

- agli immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché agli immobili degli stabilimenti termali;
- agli immobili della categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni), agli 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 soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- agli immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni.

11 MODALITÀ DI VERSAMENTO

I versamenti dell'IMU possono essere effettuati, in alternativa, mediante:

- il modello F24;
- l'apposito bollettino postale;
- la piattaforma di cui all'art. 5 del DLgs. 82/2005 (codice dell'amministrazione digitale) e le altre modalità previste dallo stesso codice (quali PagoPA), con le modalità che saranno stabilite da un apposito DM.

Per i soggetti residenti all'estero non sono previste ulteriori modalità di versamento.

I soggetti titolari di partita IVA, invece, sono tenuti ad effettuare i versamenti esclusivamente con modalità telematiche (provv. Agenzia delle Entrate 26.5.2020 n. 214429).

11.1 IMMOBILI DEL GRUPPO “D”

Per gli immobili produttivi del gruppo “D”, l’IMU deve essere versata distinguendo:

- la quota riservata allo Stato, calcolata applicando l’aliquota dello 0,76%;
- la quota riservata ai Comuni per la parte rimanente.

Nulla è dovuto allo Stato dai Comuni che possiedono immobili del gruppo “D” situati nel proprio territorio.

11.2 CODICI TRIBUTO

I codici tributi per il versamento dell’IMU, tramite il modello F24, sono stati istituiti dalle ris. Agenzia delle Entrate 12.4.2012 n. 35, 21.5.2013 n. 33 e 29.5.2020 n. 29.

Generalità degli immobili

Per il versamento dell’IMU riguardante la generalità degli immobili devono essere utilizzati i codici tributo riportati nella seguente tabella.

Tipologia di versamento	Codice tributo (ris. Agenzia Entrate 35/2012 e 29/2020)
IMU - Imposta Municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - Comune	3912
IMU - Imposta Municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - Comune	3913
IMU - Imposta Municipale propria per i terreni - Comune	3914
IMU - Imposta Municipale propria per le aree fabbricabili - Comune	3916
IMU - Imposta Municipale propria per gli altri fabbricati - Comune	3918
IMU - Imposta Municipale propria per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita - Comune	3939
IMU - Imposta Municipale propria - Interessi da accertamento - Comune	3923
IMU - Imposta Municipale propria - Sanzioni da accertamento - Comune	3924

Immobili del gruppo "D"

Per il versamento dell'IMU riguardante gli immobili del gruppo "D", la ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2013 n. 33 ha istituito i seguenti codici tributo. I codici sono stati confermati anche per i versamenti dal 2020 dalla ris. 29.5.2020 n. 29.

Tipologia di versamento	Codice tributo (ris. Agenzia Entrate 33/2013 e 29/2020)
IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Stato	3925
IMU - Imposta municipale propria per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D - Incremento Comune	3930

IMIS della Provincia Autonoma di Trento

Con la ris. Agenzia delle Entrate 21.5.2015 n. 51 sono stati istituiti i seguenti codici tributo per il versamento, tramite il modello F24, dell'imposta immobiliare semplice (IMIS), di cui all'art. 1 della L. 30.12.2014 n. 14 della Provincia Autonoma di Trento.

Tipologia di versamento	Codice tributo (ris. Agenzia Entrate 51/2015)
IMIS - Imposta immobiliare semplice su abitazione principale, fattispecie assimilate e pertinenze	3990
IMIS - Imposta immobiliare semplice per altri fabbricati abitativi	3991
IMIS - Imposta immobiliare semplice per altri fabbricati	3992
IMIS - Imposta immobiliare semplice per aree edificabili	3993
IMIS - Imposta immobiliare semplice per sanzioni da accertamento	3994
IMIS - Imposta immobiliare semplice per interessi da accertamento	3995
IMIS - Imposta immobiliare semplice per sanzioni ed interessi da ravvedimento operoso	3996

IMI della Provincia Autonoma di Bolzano

La ris. Agenzia delle Entrate 14.5.2020 n. 23 ha istituito i seguenti codici tributo per il versamento, con il modello F24, dell'imposta municipale immobiliare (IMI) di cui all'art. 1 della L. 23.4.2014 n. 3 della Provincia Autonoma di Bolzano.

Tipologia di versamento	Codice tributo
--------------------------------	-----------------------

	(ris. Agenzia Entrate 23/2020)
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare su abitazione principale e relative pertinenze	3980
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare per i fabbricati rurali strumentali	3981
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare per le aree fabbricabili	3982
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare per gli altri fabbricati	3983
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	3984
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare - Interessi	3985
IMI - Provincia Autonoma di Bolzano - Imposta municipale immobiliare - Sanzioni	3986

11.3 COMPILAZIONE DEL MODELLO F24

In sede di compilazione del modello F24, i suddetti codici tributo devono essere esposti nella sezione "IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI", in corrispondenza delle somme indicate esclusivamente nella colonna "importi a debito versati":

- indicando nel campo "codice ente/codice comune" il codice catastale del Comune nel cui territorio sono situati gli immobili, reperibile nella tabella pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it); in relazione alla Provincia autonoma di Trento, occorre che il Comune interessato abbia aderito alla apposita Convenzione (si veda la "Tabella dei Comuni convenzionati per il pagamento della IMIS", pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate);
- barrando la casella "Ravv." se il pagamento è effettuato a titolo di ravvedimento;
- barrando la casella "Acc." se il pagamento si riferisce all'acconto;
- barrando la casella "Saldo" se il pagamento si riferisce al saldo; se il pagamento è effettuato in un'unica soluzione, occorre barrare entrambe le caselle "Acc." e "Saldo";
- indicando nel campo "Numero immobili" il numero degli immobili (massimo 3 cifre);
- indicando nel campo "Anno di riferimento" l'anno d'imposta a cui si riferisce il pagamento, nel formato "AAAA" (es. 2020); nel caso in cui sia barrata la casella "Ravv." occorre indicare l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata.