

**NOTA INFORMATIVA N. 12/2020**

**LA NUOVA IMU**

La legge di bilancio 2020 sopprime la Tasi accorpandola nell'Imu per la quale è prevista una nuova disciplina, basata sul vecchio impianto normativo. Il costo complessivo per i contribuenti rimane sostanzialmente invariato, ma sono introdotte alcune novità, tra cui: i) la precisazione che l'area pertinenziale non è tassata se accatastata unitariamente al fabbricato; ii) la rilevanza degli effetti delle variazioni del valore di mercato delle aree edificabili già dall'anno in corso, e non a decorrere dall'anno successivo; iii) il nuovo termine del 30 giugno per la denuncia annuale.

La legge di bilancio 2020 ha incorporato la Tasi nell'Imu, che viene ridisciplinata e di cui si sintetizzano di seguito le caratteristiche principali sottolineando le modifiche introdotte.

- ✓ Soggetti passivi sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- ✓ la base imponibile è costituita dal valore degli immobili determinato:
  - per i fabbricati iscritti in catasto, applicando alla rendita catastale, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%, i moltiplicatori previsti in funzione di ciascuna categoria catastale;
  - per i terreni, moltiplicando per 135 il reddito dominicale rivalutata del 25%;
- ✓ è esente l'abitazione principale e relative pertinenze, salvo che non sia di lusso, ossia classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 (rispettivamente, abitazioni di tipo signorile, abitazioni in ville, castelli o palazzi di eminente valore artistico o storico); in tale ultimo caso, l'aliquota di base è stabilita nella misura dello 0,5%, con facoltà per il Comune di aumentarla di 0,1 punti percentuali o di azzerarla completamente; in presenza di residenze disgiunte dei coniugi nell'ambito dello stesso Comune, l'esenzione compete ad una sola unità immobiliare;
- ✓ sono esenti i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali o ubicati in determinate aree;
- ✓ viene chiarito che non sono tassate le aree pertinenziali ai fini urbanistici accatastate unitariamente al fabbricato;
- ✓ la base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati e per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle di lusso, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale;
- ✓ per i fabbricati collabenti (ruderi classificati F2) si considera come base imponibile l'area edificabile sottostante;
- ✓ per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, «a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici» (e quindi non più dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di adozione dello strumento urbanistico generale); analogamente, avranno effetto immediato anche le modifiche della situazione urbanistica dell'area;
- ✓ le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori, o, se antecedente, dalla data di utilizzo (e quindi non più dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale sono state annotate negli atti catastali);
- ✓ l'aliquota di base è pari allo 0,86% (i Comuni possono aumentarla fino all'1,06% o diminuirla fino al totale azzeramento), risultante dalla somma della precedente aliquota dello 0,76% e dall'aliquota Tasi dello 0,1%, ora soppressa; sono previste le seguenti aliquote differenziate:
  - 0,1% per i fabbricati rurali ad uso strumentale (i Comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento);
  - 0,76% per i terreni agricoli e per i fabbricati D;

- 0,1% con facoltà di aumento sino allo 0,25%, per gli immobili destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e non locati, che diventano esenti dal tributo a partire dal 2022; il costruttore deve attestare nel modello dichiarativo la sussistenza dei requisiti di legge;
- ✓ per le abitazioni locatate a canone concordato l'imposta è ridotta al 75%;
- ✓ per gli immobili strumentali è prevista la deducibilità dell'Imu dal reddito di impresa e dal reddito di lavoro autonomo (ma non ai fini Irap) in misura pari al 60% per gli anni 2020 e 2021 ed integrale a partire dal 2022;
- ✓ l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso (il mese è computato per intero se il possesso si è protratto per almeno 15 giorni e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a carico dell'acquirente nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente) con versamento in due rate, con scadenza 16 giugno e 16 dicembre;
- ✓ il termine per la presentazione della dichiarazione (necessaria solo quando le informazioni non sono conoscibili dai Comuni e quindi non, ad esempio, in caso di rogito notarile di vendita) ritorna dal settembre al 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è iniziato il possesso dell'immobile o sono intervenute variazioni rilevanti per la determinazione dell'imposta.

È opportuno rilevare che, con la soppressione della Tasi, viene a gravare sui proprietari la quota prima imputabile all'utilizzatore, variabile tra il 10% e il 30% del totale, a seconda di quanto dettato nel regolamento locale.

24 febbraio 2020