



NUOVI PERCORSI DI SVILUPPO  
DELLA CAPACITÀ AMMINISTRATIVA  
DELLA REGIONE SICILIANA



ASSESSORATO REGIONALE  
DELLE AUTONOMIE LOCALI E DELLA FUNZIONE PUBBLICA  
DIPARTIMENTO DELLE AUTONOMIE LOCALI

WEBINAR 23 LUGLIO 2020

# La “nuova” IMU

**Dr. Giacomo Spatazza**



Unione Europea



Repubblica Italiana

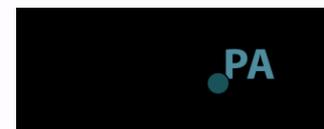


Regione Siciliana



Fondo Sociale Europeo

FSE FONDO SOCIALE EUROPEO  
**SICILIA 2020**  
PROGRAMMA OPERATIVO



# Programma

- Presupposto, fattispecie imponibili, base imponibile
- Soggetto attivo, soggetti passivi dell'imposta
- Agevolazioni e riduzioni
- Aliquote di base e manovrabilità da parte dei comuni
- Esenzioni
- Versamenti, quota Statale
- Delibere di approvazione aliquote e regolamenti
- Dichiarazione IMU
- Disciplina delle Sanzioni amministrative
- Potestà regolamentare
- Deducibilità dell'IMU ai fini del reddito d'impresa.



# L'accorpamento della TASI e la “nuova” IMU

**738.** *A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783.*

Il Legislatore opera l'accorpamento IMU - TASI mediante **l'abolizione della c.d. “IUC”** (in vigore dal 2014 - Legge 147/2013) ad eccezione del prelievo sui rifiuti TARI.

L'imposta municipale propria **IMU viene ridisciplinata integralmente** dalla Legge di Bilancio 2020, con **l'introduzione di numerose disposizioni innovative.**

**780.** *“A decorrere dal 1° gennaio 2020 sono abrogati: l'articolo 8, ad eccezione del comma 1, e l'articolo 9, ad eccezione del comma 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23; l'articolo 13, commi da 1 a 12-ter e 13-bis, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214; il comma 639 nonché i commi successivi dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, concernenti l'istituzione e la disciplina dell'imposta comunale unica (IUC), limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell'IMU e della TASI. **Restano ferme le disposizioni che disciplinano la TARI.***

**Sono altresì abrogate le disposizioni incompatibili con l'IMU disciplinata dalla presente legge.**



# L'accorpamento della TASI e la “nuova” IMU

**POSSONO sorgere dubbi in merito alla vigenza di varie disposizioni normative non espressamente abrogate!**

Si ritiene che possano ritenersi “non incompatibili” le c.d. norme “procedurali”, mentre le disposizioni che disciplinano gli aspetti fondamentali del tributo (soggetti passivi, base imponibile, aliquote, agevolazioni, esenzioni) sono applicabili solo se espressamente richiamate.

Esempi:

✓ il mancato richiamo dell'assimilazione per l'abitazione posseduta da cittadini **AIRE già pensionati nei paesi di residenza**, non locata e non data in comodato, fa sì che tale disposizione non sia applicabile alla “nuova” IMU;

✓ le **Fondazioni bancarie** continuano a non poter beneficiare dell'esenzione IMU, in quanto il c. 759 della L. 160/2019 richiama espressamente l'art. 7, c.1, lett. i) del DLgs. 504/92 così come modificato dall'art. 9 comma 6-quinques del D.L. 174/2012. (conferma del MEF a Telefisco).



# Presupposto impositivo e definizione degli immobili: i fabbricati

**739.** *L'imposta di cui al comma 738 si applica in tutti i comuni del territorio nazionale, ferma restando per la regione Friuli Venezia Giulia e per le province autonome di Trento e di Bolzano l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti. Continuano ad applicarsi le norme di cui alla legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14, relativa all'Imposta immobiliare semplice (IMIS) della provincia autonoma di Trento, e alla legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3, sull'imposta municipale immobiliare (IMI) della provincia autonoma di Bolzano.*

**740.** *Il presupposto dell'imposta è il **possesso di immobili**. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.*

**741.** *“... Per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano **con attribuzione di rendita catastale**, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, **purché accatastata unitariamente**; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta, a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato..”;*



# FOCUS: Fabbricati collabenti

*L'articolo 2 del Dm 28/1998 qualifica come unità immobiliare il fabbricato che «presenta autonomia funzionale e reddituale». Quindi, la normativa ICI/IMU, nel riferirsi ai fabbricati, faceva necessariamente riferimento a fabbricati che hanno una propria capacità reddituale, e quindi una propria rendita.*

***La Corte di Cassazione con sentenza 5166/2013** aveva inizialmente ritenuto che la cessione unitaria di un terreno agricolo con sovrastanti fabbricati ex rurali collabenti, destinati alla demolizione e alla ricostruzione come fabbricati civili, andasse considerata come cessione di **area fabbricabile**.*

*Ciò in quanto lo strumento urbanistico comunale ne prevede il recupero edilizio, anche se nei limiti della cubatura esistente. Si tratta quindi di aree previste direttamente dallo strumento urbanistico, ai sensi dell'articolo 2 del Dlgs 504/1992 e non di fabbricati attratti ad imposizione solo in caso di ristrutturazione.*



# FOCUS: Fabbricati collabenti

*Successivamente, la Suprema Corte ha cambiato orientamento (sentenze n. 17815/2017, n. 26392/2019, n. 19338/2019, n. 10122/2019, n. 8622/2019), ritenendo che gli immobili collabenti siano da assoggettare al tributo come fabbricati... ma, siccome privi di rendita catastale, e quindi di base imponibile, sfuggono completamente all'imposizione comunale. La Corte rileva che il Dm 28/1998 prevede l'accatastamento in categoria F/2 dei fabbricati che si trovano in uno stato di degrado tale da comportarne «l'oggettiva incapacità di produrre ordinariamente un reddito proprio» ed è per questa ragione che questi fabbricati sono iscritti senza una rendita catastale. **Secondo la Corte, lo stato di collabenza e improduttività di reddito non fa venir meno in capo all'immobile la tipologia normativa di «fabbricato».** La mancata imposizione, pertanto, si giustifica non già per assenza di «presupposto» ma per assenza di «base imponibile».*

**Con la “nuova” IMU, i collabenti non rientrano più nella definizione di “fabbricato”: l'esclusione dalla definizione di fabbricato fa sì che, dal 2020, il fabbricato collabente dovrà essere assoggettato al tributo come area fabbricabile, purchè lo strumento urbanistico ne preveda il recupero.**



# FOCUS: Aree pertinenziali

**L'accatastamento unitario diventa requisito necessario ai fini del riconoscimento della pertinenzialità di un'area fabbricabile (sia per aree residenziali sia per quelle ad uso produttivo). La Circolare 1/DF conferma la necessità di “graffatura” dell'area.**

**IN PRECEDENZA:** Negli ultimi anni, in merito alla pertinenzialità delle aree fabbricabili, l'orientamento della Corte di Cassazione è stato oscillante. Spesso, la Suprema Corte ha riconosciuto la pertinenzialità di un'area ai fini ICI/IMU, anche in assenza di accatastamento unitario.

- **NOZIONE CIVILISTICA DI PERTINENZA:** Il vincolo pertinenziale sussiste qualora l'area sia “destinata in modo durevole a servizio o ad ornamento” di un fabbricato (**art. 817 c.c.**). Tale presupposto si verifica qualora siano soddisfatti simultaneamente il requisito oggettivo (effettivo legame di accessorietà del bene con la cosa principale) ed il requisito soggettivo (manifestazione della volontà del titolare di destinare il bene a servizio o ad ornamento del bene principale).
- **OBBLIGO DI DICHIARAZIONE:** le Istruzioni alla dichiarazione IMU (DM 30 Ottobre 2012) prevedevano l'obbligo della dichiarazione per le aree pertinenziali. Tuttavia, la Cassazione si è espressa in modo discordante, talvolta indicando la dichiarazione come requisito imprescindibile per riconoscere la pertinenzialità (Cass. n. 20955/2019, n. 19181/2019, n.13742/2019, n. 27573/2018, n. 10232/2018, n. 25592/2017) talvolta sostenendo che la mancanza della dichiarazione può essere superata a fronte di prove fornite in sede contenziosa (Cass. n. 18323/2017 e n. 19126/2016), ribadendo il principio dell' emendabilità della dichiarazione già espresso dalla Cassazione SS.UU. n. 13378/2016.



# Definizione degli immobili: aree fabbricabili e terreni agricoli

**741.** *“..Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 (Decreto Bersani: e' da considerare fabbricabile l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo). Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;*

*“.. Per **terreno agricolo** si intende il terreno iscritto in catasto, **a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.**”*

**Sono soggetti alla nuova IMU anche i c.d. “relitti stradali” purchè accatastati al Catasto Terreni con indicazione del “reddito dominicale”.**



# L'abitazione principale

*“.. per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. 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 categorie catastali indicate, **anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo**”.*

- La definizione di abitazione principale rimane invariata.
- Permane la possibilità di considerare due abitazioni principali in relazione ai nuclei familiari in cui i componenti abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi, situati in comuni differenti;
- Non cambia la definizione di pertinenze e restano invariate le limitazioni numeriche previste per le pertinenze della medesima categoria.



# Fattispecie assimilate all'abitazione principale

1) le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa** adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

2) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a **studenti universitari** soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

3) i fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, **adibiti ad abitazione principale**;

➤ **novità finalizzata ad evitare che siano assimilati anche gli alloggi privi di residenza anagrafica.**

➤ **Il Mef a Telefisco ha affermato che l'assimilazione non opera per gli alloggi degli ex IACP, salvo nel caso in cui "tali alloggi rientrino nella definizione di alloggio sociale di cui al DM 22 aprile 2008";**

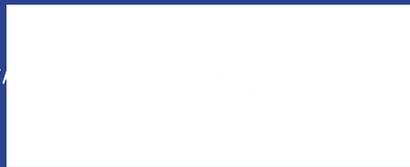
4) **la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;**



# L'abitazione degli “ex-coniugi”

Cambiano, ancora una volta, le regole che disciplinano la soggettività passiva per gli ex coniugi: nell'ipotesi di assegnazione dell'abitazione all'ex coniuge, **in assenza di figli, non potrà operare l'assimilazione all'abitazione principale**, stante il fatto che la norma è di carattere agevolativo, e quindi di stretta interpretazione, e fa riferimento solo alla figura del «**genitore affidatario**». Il Mef evidenzia che, in caso di separazione **senza figli o con figli maggiorenni e autosufficienti**, la giurisprudenza prevalente ritiene che nell'ipotesi di **di casa coniugale di proprietà di un solo coniuge, questa non può essere assegnata all'altro come contributo al mantenimento**, in sostituzione dell'assegno di mantenimento, non avendo funzione assistenziale (**Cass. 22/03/2007 n.6979**).

Per quanto riguarda **l'immobile oggetto di assimilazione**, il Mef precisa che la norma fa riferimento alla «**casa familiare**», identificabile, sulla base di una consolidata giurisprudenza di legittimità, nell'ambiente domestico, cioè nel «luogo degli affetti, degli interessi, e delle abitudini in cui si esprime la vita familiare e si svolge la continuità delle relazioni domestiche, centro di aggregazione e di unificazione dei componenti del nucleo, complesso di beni funzionalmente organizzati per assicurare l'esistenza della comunità familiare». Il Mef tuttavia precisa che se il giudice individua con proprio provvedimento una diversa «casa familiare», il Comune non è legittimato a disconoscere l'agevolazione.



# Fattispecie assimilate all'abitazione principale

5) **un solo immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, 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, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

6) **su decisione del singolo comune**, **l'unità immobiliare posseduta 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, la predetta agevolazione **può essere applicata ad una sola unità immobiliare**;

La norma replica la facoltà dei comuni di assimilare, con Regolamento, **l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili**: tuttavia li Legislatore riformula la disposizione, **estendendo tale facoltà a tutti i casi di possesso ai fini IMU** (precedentemente l'agevolazione era riservata ai soli casi di possesso a titolo di "proprietà o usufrutto"). Si rimedia così alla disparità di trattamento, nel caso di possesso a titolo di "diritto d'abitazione". Il riferimento ad **"una sola" abitazione e non all'abitazione principale** potrà creare iniquità (Es.: abitazione principale data in comodato, ed assimilazione per la casa al mare)



# Cittadini "AIRE": NON replicata l'assimilazione

**CITTADINI AIRE: non viene replicata l'agevolazione riservata, per gli anni 2015-2019, ai cittadini AIRE già pensionati nel paese di residenza, purchè non locata o data in comodato** (norma soggetta ad una procedura di infrazione attivata dagli organi unionali).

Si ricorda che la L. 80/2014 prevedeva che:

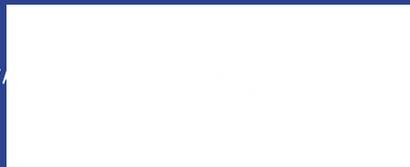
**1) "A partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso."**

**2) "Sull'unità immobiliare di cui al comma 1 le imposte comunali TARI e TASI sono applicate per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi."**

In precedenza:

- **Per il 2014**, la stessa L. 80/2014 aveva eliminato la possibilità di assimilare l'abitazione posseduta dai cittadini AIRE con regolamento comunale;

- **Per gli anni 2012 e 2013**, era possibile per il Comune *"considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia a condizione che non risulti locata".*



# Soggetto attivo

**742.** *Il soggetto attivo dell'imposta è il comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso. L'imposta non si applica agli immobili di cui il comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei comuni, si considera soggetto attivo il comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.*

➤ In precedenza la normativa IMU non disciplinava la soggettività attiva. Alcuni Comuni avevano inserito disposizioni regolamentari analoghe a quella ora introdotta dal comma 742.

Tuttavia il MEF aveva fornito un' interpretazione diametralmente opposta, precisando che, nei casi di immobili la cui superficie insite su comuni diversi, l'IMU doveva essere corrisposta in *misura proporzionale* ai diversi comuni (vedi segnalazione inoltrata dal MEF 2012 ad un comune modenese su Regolamento IMU).

La disposizione in questione risolve i dubbi interpretativi: viene inserita la stessa previsione contenuta nella vecchia ICI, affermando che ai fini della soggettività attiva occorre fare riferimento al **concetto di "prevalenza"**.



# Soggetti passivi

**743.** I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il **proprietario** ovvero il titolare del **diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie** sugli stessi. **È soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.** Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il **concessionario**. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è **il locatario** a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

**Rispetto alla “vecchia” IMU cambia solo la oggettività passiva per gli ex coniugi.**



# Soggetti passivi: IMU e leasing

**743.** *Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.*

➤ ***Durata del contratto: prevale la risoluzione del contratto o la riconsegna dell'immobile? I Comuni sposano la prima tesi, le società di leasing sostengono che occorra la "riconsegna" dell'immobile. Il problema nasce dal fatto che:***

- 1) le Istruzioni alla dichiarazione IMU 2012 prevedevano che la dichiarazione dovesse essere presentata entro 90 giorni, a decorrere dalla riconsegna dell'immobile;*
- 2) La disciplina TASI (ma non quella IMU) prevedeva che per durata del contratto si intendesse il periodo che intercorre "dalla stipula del contratto fino alla riconsegna dell'immobile comprovata dal verbale di consegna".*

Finora, la Cassazione si è pronunciata con diverse sentenze; se ne contano sette favorevoli ai comuni (n. 13793/2019, n. 25249/2019, n. 29973/2019, n. 34243/2019, n. 6664/2020, n. 7227/2020) e una favorevole alle società di leasing (n. 19166/2019). **Nella nuova IMU la riproposizione della stessa formulazione, senza alcun riferimento alla "riconsegna" dell'immobile, appare un'evidente conferma della validità della tesi sostenuta dai Comuni. Tale interpretazione è stata confermata dal MEF nella Circolare 1/DF del 18/03/2020.**



# Soggetti passivi

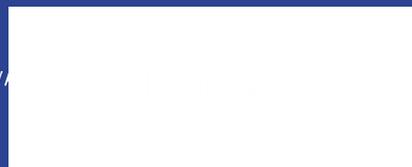
**743.** *“ in presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e **nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.”***

## **FOCUS: AREE FABBRICABILI in comproprietà con coltivatore diretto**

Si tratta della c.d. “finzione giuridica” di cui art. 2 del D.Lgs. 504/1992, per cui un'area **fabbricabile posseduta e condotta da coltivatori diretti o IAP si considera “non fabbricabile”**.

In virtù del c. 743, nel caso in cui un'area sia posseduta in comproprietà da coltivatori diretti o IAP e da soggetti che **non** rivestono la qualifica di coltivatori diretti o IAP, **si era ragionevolmente ritenuto che l'agevolazione si applicasse solo ai coltivatori diretti o IAP.**

Tuttavia il **MEF, con la Risoluzione 2/DF del 10/03/2020**, esprime un'interpretazione differente: sulla base della circolare n. 3/DF del 18/05/2012, sia dell'indirizzo, ormai ampiamente consolidato, della giurisprudenza di legittimità, (si veda la sentenza n. 15566/2010, n. 16796/2017, n. 17337/2018 e n. 23591/2019), il Mef evidenzia che l'agevolazione ha **“carattere oggettivo”** e, come tale, si estende a ciascuno dei contitolari dei diritti dominicali. Secondo il Mef la finzione giuridica non può avere carattere soggettivo in quanto l'agevolazione è **legata all'utilizzo agricolo del terreno**, che non consente di qualificare un medesimo bene nello stesso tempo come edificabile ovvero come agricolo, a seconda della qualità soggettiva dei contribuenti .



# Base imponibile

**745.** *La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:*

- a) 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;*
- b) 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;*
- c) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;*
- d) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;*
- e) 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;*
- f) 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.*

***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.*** Si libera il campo da una giurisprudenza minoritaria della Corte di Cassazione, come la n. 9238/2019, in base alla quale tutte le variazioni di rendita mediante la procedura Docfa, esplicano gli effetti fiscali sempre dal 1° gennaio dell'anno successivo, qualunque sia la causa che ha determinato la variazione.

*Per i fabbricati Cat.D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione ... sulla base delle scritture contabili.*



# Base imponibile

✓ Per le aree fabbricabili, **il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici**, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

**Il Legislatore prende le distanze da una giurisprudenza minoritaria della Cassazione, ad es. la n. 2901/2017, che ha sostenuto che gli effetti dell'attribuzione della qualifica di edificabilità decorrono dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di adozione dello strumento urbanistico generale.**

**Principio ribadito dalla sentenza n. 8544/2019.**

*In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.*

✓ Per i terreni agricoli, **nonché per quelli non coltivati**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.



# Riduzioni e agevolazioni

**747.** La base imponibile è ridotta del **50 per cento** nei seguenti casi:

a) per i **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è **accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario**, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, **che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato**, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di **fatiscenza sopravvenuta** del fabbricato, **non superabile con interventi di manutenzione**;

**N.B. La Cassazione, con sentenza n. 14279/2020, ha dichiarato cumulabili le agevolazioni a) e b).**

➤ **INAGIBILITA'/INABITABILITA': deve trattarsi di un degrado fisico sopravvenuto:**

1) Non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;

2) L'agevolazione *non spetta in caso di fabbricati di nuova costruzione (o ristrutturati)* per i quali non è ancora stata rilasciata l'*agibilità* (concetto ribadito dalle Istruzioni ministeriali alla dichiarazione IMU – DM 30/10/2012 - e dalla Cassazione, sentenza n. 21868 del 14/10/2009);

3) La nuova formulazione della norma fa sì che, in caso di autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000, la stessa deve essere corredata **dall'attestazione di inagibilità da parte di un tecnico abilitato.**



# Riduzioni e agevolazioni

c) per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in **comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado** che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e **che il comodante possieda una sola abitazione** in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente **nello stesso comune** in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

➤ **CONFERMATE** le condizioni per usufruire dell'agevolazione del 50% per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado.

➤ Preciso che il comodante deve possedere una sola ABITAZIONE in Italia (prima era scritto genericamente IMMOBILE ...) per cui il comodante può anche possedere terreni, aree, capannoni, negozi, senza perdere il diritto all'agevolazione

**760.** Per le **abitazioni locate a canone concordato** di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento.

➤ Confermata riduzione 25% per abitazione locate a canone concordato. Non replicata abolizione dell'obbligo di dichiarazione contenuta nel D.L. 34/2019 (che però vale per il 2019!).

➤ Devono essere dichiarati, anche se la dichiarazione non è non a pena di decadenza.



# Le aliquote

## (abitazione principale e fabbricati rurali strumentali)

**748.** L'aliquota di base per l'**abitazione principale** classificata nelle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9** e per le relative pertinenze, è pari allo **0,5 per cento** e il comune, con deliberazione del Consiglio comunale, può aumentarla di **0,1 punti percentuali** o diminuirla fino all'**azzeramento**.

**749.** *Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. La suddetta detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.*

**750.** L'aliquota di base per i **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, è pari allo **0,1 per cento** e i comuni possono solo ridurla fino all'**azzeramento**.

➤ **ALIQUOTA INVARIATA NEL PASSAGGIO DA TASI AD IMU !**



# Le aliquote

## (fabbricati “merce”, terreni agricoli)

**751. Fino all'anno 2021**, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati è pari allo **0,1 per cento**. I comuni possono aumentarla fino allo **0,25 per cento** o diminuirla fino all'azzeramento.

A decorrere **dal 1° gennaio 2022**, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, **sono esenti dall'IMU**.

➤ In relazione ai fabbricati “merce”, per il 2020-2021, viene mantenuta la stessa disciplina impositiva prevista dalla TASI per gli anni 2016-2019; a decorrere dal 2022 i fabbricati merce saranno “esenti” dall'IMU.

**752.** L'aliquota di base per i terreni agricoli è pari allo **0,76 per cento** e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, **possono aumentarla sino all'1,06 per cento** o diminuirla fino all'azzeramento.

➤ **ALIQUOTA BASE INVARIATA** rispetto alla “vecchia” IMU ma inferiore rispetto all'aliquota base per gli **ALTRI IMMOBILI** introdotta con la “nuova” IMU (**0,86%**)

➤ il comune può aumentarla fino al **10,6** ovvero diminuirla fino allo azzeramento



# Le aliquote (fabbricati D , Altri immobili)

**753.** Per gli immobili ad uso produttivo classificati nel **gruppo catastale D** ***l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento***, di cui la quota pari allo ***0,76 per cento è riservata allo Stato***, e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino al limite dello 0,76 per cento.

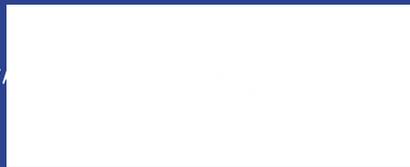
**754.** Per gli **immobili diversi** dall'abitazione principale e diversi da quelli di cui ai commi da 750 a 753, ***l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento e i comuni***, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento.

➤ La categoria **“IMMOBILI DIVERSI”** costituisce **categoria residuale**: vi rientrano le abitazioni e relative pertinenze che non costituiscono abitazione principale, locate, tenute a disposizione o concesse in comodato, le aree fabbricabili e gli immobili ad uso produttivo/commerciale diversi da quelli indicati ai commi 750, 751, 752 e 753.



# La Quota-Stato sui Fabbricati Cat. D e accertamento ai comuni

**744.** È riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai comuni e che insistono sul rispettivo territorio. **Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai comuni ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.**



# Dal 2021: limiti alla facoltà dei comuni di *diversificare* le aliquote

➤ **756.** A decorrere dall'anno 2021, i comuni, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, **possono diversificare le aliquote** di cui ai commi da 748 a 755 **esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze** da adottare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, che si pronuncia entro quarantacinque giorni dalla data di trasmissione. Decorso il predetto termine di quarantacinque giorni, il decreto può essere comunque adottato. **Limitazioni alla libertà di diversificare le aliquote: si spiega con l'esigenza di "semplificare" i calcoli e la liquidazione dell'imposta, evitando il proliferare di molteplicità di aliquote ...difficili da gestire sia per i CAF che per gli Uffici Tributi comunali.**

**757. In ogni caso,** anche se non si intenda diversificare le aliquote rispetto a quelle indicate ai commi da 748 a 755, la delibera di approvazione delle aliquote deve essere redatta accedendo all'applicazione disponibile nel Portale del federalismo fiscale che consente, **previa selezione delle fattispecie di interesse del comune tra quelle individuate** con il decreto di cui al comma 756, di elaborare il prospetto delle aliquote che forma parte integrante della delibera stessa. La delibera approvata senza il prospetto non è idonea a produrre gli effetti di cui ai commi da 762 a 772. Con lo stesso decreto di cui al comma 756 sono stabilite le modalità di elaborazione e di successiva trasmissione al Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze del prospetto delle aliquote.

**764. In caso di discordanza tra il prospetto delle aliquote di cui al comma 757 e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta, prevale quanto stabilito nel prospetto.**

**Con Risoluzione 1/DF del 18/02/2020, il MEF ha precisato che, fino a quando non sarà adottato il prospetto delle aliquote con le fattispecie da selezionare, i Comuni possono comunque deliberare le aliquote per l'anno 2020 e pubblicare le delibere sul sito del Dipartimento delle finanze.**



# Aliquota massima: ulteriore aumento

755. A decorrere dall'anno 2020, limitatamente agli immobili non esentati ai sensi dei commi da 10 a 26 dell'articolo 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208, i comuni, **con espressa deliberazione del consiglio comunale**, da adottare ai sensi del comma 779, pubblicata sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi del comma 767, **possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima dell'1,06 per cento di cui al comma 754 sino all'1,14 per cento**, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI) di cui al comma 677 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, **nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019** alle condizioni di cui al comma 28 dell'articolo 1 della legge n. 208 del 2015. I comuni negli anni successivi possono solo ridurre la maggiorazione di cui al presente comma, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento.

➤ **Tale possibilità è concessa solamente a condizione che per gli anni 2015-2019, la maggiorazione TASI sia sempre stata approvata, con apposita deliberazione.**  
**Il comma 754 riguarda gli immobili DIVERSI dall'abitazione principale, dai fabbricati rurali, dagli immobile merce e Cat. D, quindi difatti la maggiorazione è applicabile solo alla categoria «altri immobili», escludendo la possibilità di applicare la maggiorazione anche su abitazioni di lusso, fabbricati merce e soprattutto i fabbricati di categoria D**



# ESENZIONI per TERRENI AGRICOLI

**758.** Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

**a) posseduti e condotti** dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;

**b)** ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;

**c)** a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile - terreni gravati da «**usi civici**»: costituisce una forma di proprietà collettiva antichissima e dal contenuto assai vario (facoltà di pascolo, di far legna, di raccogliere fronde ed altri usi legati all'attività agricola). Il Legislatore ha distinto i vari usi civici in due principali categorie: terre di proprietà collettiva (demanio civico) e terre di proprietà privata ma su cui grava un diritto di uso civico in favore della collettività;

**d)** ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.



# ALTRE ESENZIONI

**759.** Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

- a) 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**;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;**
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601;**
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;**
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11/02/1929 e reso esecutivo con la legge 27/05/1929, n. 810;**
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;**
- g) gli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.**

**\*Sono esenti tutti gli immobili posseduti dai COMUNI (anche se ubicati fuori dal proprio territorio) purché siano destinati esclusivamente a compiti istituzionali.**



# LIQUIDAZIONE E VERSAMENTI

**761.** L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine **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.** 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. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

**762.** In deroga all'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1997, i soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento della imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. **Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. 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\*.** Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote di cui al comma 757 pubblicato ai sensi del comma 767 nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno. **I versamenti delle rate tornano ad essere calcolati per semestre!!!**



# LIQUIDAZIONE E VERSAMENTI: la Circolare 1/DF del MEF

Abbiamo visto che 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.**

**Tale previsione provoca situazioni dubbie e situazioni addirittura paradossali (si pensi ad un contribuente che nel 2019 non ha versato nulla... pur dovendo pagare).**

**E' intervenuta la Circolare 1/DF del 18/03/2020 che ha cercato di far chiarezza su diversi aspetti:**

- a) *Immobilie cedute nel corso del 2019: non obbligatorio versare l'acconto.*
- b) *Immobilie acquistate nel corso del primo semestre 2020: si può scegliere se versare tutto a saldo oppure versare l'acconto sulla base delle aliquote vigenti.*
- c) *Immobilie cedute e acquistate nelle annualità 2019 e 2020: il contribuente può scegliere su quale immobile versare l'acconto.*
- d) *Immobilie tenute a disposizione o locato nell'anno 2019 che viene destinato ad abitazione principale nell'anno 2020: come caso a)*
- e) *Immobilie destinate ad abitazione principale nel 2019 che viene tenute a disposizione o locato nell'anno 2020: come caso b)*
- f) *Immobilie che nel 2020 subiscono un cambio di destinazione rispetto al 2019: come caso c).*
- g) *Fabbricati rurali strumentali (comma 750) e fabbricati merce (comma 751) : come caso b).*
- h) *Immobilie per il quale nel 2020 è mutata la quota di possesso*
- i) *Fabbricati rurali strumentali (comma 750) e fabbricati merce (comma 751)*
- j) *Immobilie per il quale nel 2020 è mutata la quota di possesso : acconto sulla base della quota di possesso 2019.*



# Modalità di versamento

**765.** *Il versamento del tributo è effettuato esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, ovvero tramite apposito bollettino postale al quale si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997, in quanto compatibili, nonché attraverso la piattaforma di cui all'articolo 5 del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e con le altre modalità previste dallo stesso codice. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero dell'interno e con il Dipartimento per la trasformazione digitale della Presidenza del Consiglio dei ministri, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da adottare entro il 30 giugno 2020, sono stabilite le modalità attuative del periodo precedente relativamente all'utilizzo della piattaforma di cui all'articolo 5 del codice di cui al decreto legislativo n. 82 del 2005. Con il medesimo decreto sono determinate le modalità per assicurare la fruibilità immediata delle risorse e dei relativi dati di gettito con le stesse informazioni desumibili dagli altri strumenti di versamento e l'applicazione dei recuperi a carico dei comuni, ivi inclusa la quota di alimentazione del Fondo di solidarietà comunale, secondo quanto previsto a legislazione vigente al fine di garantire l'assenza di oneri per il bilancio dello Stato.*

➤ **MODALITA' DI VERSAMENTO: F24, apposito bollettino Statale** (già previsto ma poco utilizzato), **Piattaforma PagoPA (novità!). Per Pago PA occorreranno appositi provvedimenti per la regolazione quota Stato , quota IFEL, regolazioni in compensazione FSC.**



# Contributo IFEL

771. Il contributo di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, è rideterminato **nella misura dello 0,56 per mille a valere sui versamenti relativi agli anni d'imposta 2020 e successivi ed è calcolato sulla quota di gettito dell'IMU relativa agli immobili diversi da quelli destinati ad abitazione principale e relative pertinenze.** Il contributo è versato a cura della struttura di gestione di cui all'articolo 22 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, mediante trattenuta sugli incassi dell'IMU e riversamento diretto da parte della struttura stessa, secondo modalità stabilite mediante provvedimento dell'Agenzia delle entrate.

**Leggermente diminuito la percentuale del contributo ... ma esteso anche alla quota stato.**

In precedenza:

✓ Legge 228/2012 art. 1. Comma 386: Per gli anni **2014-2019**, il contributo di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni, è rideterminato nella **misura dello 0,6 per mille** ed è calcolato sulla quota di gettito dell'imposta municipale propria relativa agli immobili diversi da quelli destinati ad abitazione principale e relative pertinenze, spettante al comune ai sensi dei commi da 380 a 387.

✓ DL 16/2012 art. 4 Comma 3. **Per l'anno 2012**, il contributo di cui all'art. 10, comma 5, del d.lgs. 30/12/1992, n. 504, e successive modificazioni, è rideterminato nella **misura dello 0,8 per mille** ed è calcolato sulla quota di gettito dell'imposta municipale propria relativa agli immobili diversi da quelli destinati ad abitazione principale e relative pertinenze, spettante al comune ai sensi dell'art. 13 del d.l. 6/11/2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22/12/2011, n. 214. Il contributo è versato a cura della struttura di gestione di cui all'art. 22 del d.lgs. 9/7/1997, n. 241, mediante trattenuta sugli incassi dell'imposta municipale propria e riversamento diretto, secondo modalità stabilite mediante provvedimento dell'Agenzia delle entrate.



# Portale del Federalismo fiscale: efficacia delle delibere ... e applicazione informatica per l'autoliquidazione dell'imposta

**767.** *Le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno. Ai fini della pubblicazione, il comune è tenuto a inserire il prospetto delle aliquote di cui al comma 757 e il testo del regolamento, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente.*

**766.** *Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro per l'innovazione tecnologica e la digitalizzazione, da adottare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, che si pronuncia entro il termine di quarantacinque giorni dalla data di trasmissione, decorso il quale il decreto può essere comunque adottato, sono individuati i requisiti e i termini di operatività dell'applicazione informatica resa disponibile ai contribuenti sul Portale del federalismo fiscale per la fruibilità degli elementi informativi utili alla determinazione e al versamento dell'imposta. L'applicazione si avvale anche delle informazioni dell'Agenzia delle entrate e di altre amministrazioni pubbliche rese disponibili con le modalità disciplinate nello stesso decreto.*



# Le delibere del regolamento e delle aliquote per il 2020

## CONVERSIONE D.L. 34/2020

**ART. 106** « 3-bis. In considerazione delle condizioni di incertezza sulla quantità delle risorse disponibili per gli enti locali, all'articolo 107, comma 2, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole: "31 luglio" sono sostituite dalle seguenti: "30 settembre", la parola: "contestuale" è soppressa e sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: "e il termine di cui al comma 2 dell'articolo 193 del decreto legislativo n. 267 del 2000 è differito al 30 settembre 2020. Limitatamente all'anno 2020, le date del 14 ottobre e del 28 ottobre di cui all'articolo 13, comma 15-ter, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e all'articolo 1, commi 762 e 767, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, sono differite, rispettivamente, al 31 ottobre e al 16 novembre.

**Termine approvazione delibere Regolamento e aliquote IMU: 30 settembre 2020!**

**Termine per la pubblicazione sul portale: 16 novembre 2020!**

**Termine per l'inserimento sul portale: 31 ottobre 2020!**

**In caso di mancata pubblicazione delle aliquote entro tali termini, si applicano le aliquote 2019, oppure si applicano le aliquote-base trattandosi di un "nuovo" tributo?**

**Secondo il MEF (Circolare 1/DF 2020), in caso di mancata pubblicazione, ...si applicano le aliquote e le detrazioni IMU vigenti nel comune per l'anno 2019.**



# La dichiarazione IMU

**769.** I soggetti passivi, ad eccezione di quelli di cui al comma 759, lettera g), devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione nazionale comuni italiani (ANCI), **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

➤ **IL TERMINE per la presentazione torna ad essere il 30 giugno dell'anno successivo.**

➤ **ATTENZIONE: per la dichiarazione 2019, il termine è il 31/12/2020! (art. 3-ter, D. L. 34/2019)**

**Per il 2019 esonero dall'obbligo dichiarativo per comodati 1° grado e locazioni canone concertato.**

Con il predetto decreto sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili.

Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 30 ottobre 2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 258 del 5 novembre 2012.

**In ogni caso, ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 741, lettera c), numeri 3) e 5), e al comma 751, terzo periodo, il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme; ...**(alloggi sociali, forze polizia, fabbricati merce) dichiarazione a pena di decadenza? Telefisco 2020: non si****

**tratta di dichiarazione a pena di decadenza !**



# La dichiarazione IMU per gli ENC

*770. Gli enti di cui al comma 759, lettera g), devono presentare la dichiarazione, il cui modello è approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'ANCI, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Si applica il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200. **La dichiarazione deve essere presentata ogni anno.** Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 giugno 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2014.*

**Norma poco chiara e contraddittoria: prima si afferma che devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni che influiscono sull'ammontare dell'imposta dovuta „,„successivamente si sostiene che la dichiarazione deve essere presentata ogni anno e ciò fa presupporre l'obbligo dichiarativo anche quando nulla è cambiato !**



# Richiamo ai commi 161-169 L. 296/2006

**776.** Per tutto quanto non previsto dalle disposizioni di cui ai commi da 738 a 775, si applicano i commi da 161 a 169 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

**Richiamo espresso alle norme vigenti in materia di:**

**Commi 161, 162 – Avvisi d'accertamento (notifica, requisiti essenziali, termini di decadenza...);**

**Comma 163 – Riscossione coattiva: termini di decadenza,**

**Comma 164 – Rimborsi**

**Comma 165 – Misura degli interessi**

**Comma 166 – Arrotondamento all'euro dei versamenti;**

**Comma 167 – Compensazione tra tributi comunali;**

**Comma 168 – Importi minimi di versamento.**



# Sanzioni amministrative

774. *In caso di omesso o insufficiente versamento dell'imposta risultante dalla dichiarazione, si applica l'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.*

775. *In caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione dal 100 per cento al 200 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. In caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione dal 50 per cento al 100 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario, si applica la sanzione da euro 100 a euro 500; **in caso di risposta oltre il termine di sessanta giorni dalla notifica, il comune può applicare la sanzione da 50 a 200 euro. (NOVITA')** Le sanzioni di cui ai periodi precedenti sono ridotte ad un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente, con pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi. **Resta salva la facoltà del comune di deliberare con il regolamento circostanze attenuanti o esimenti nel rispetto dei principi stabiliti dalla normativa statale.***

776. Per tutto quanto non previsto dalle disposizioni di cui ai commi da 738 a 775, si applicano **i commi da 161 a 169 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296.**



# Potestà regolamentare

777. Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento:
- a) stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;
  - b) stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari;
  - c) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici; **rimborsi dal 2020**
  - d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
  - e) stabilire l'esenzione dell'immobile dato in **comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari.** **Da disciplinare con attenzione, soprattutto per ENC per i quali non sono indicati i requisiti riportati ai fini dell'esenzione (svolgimento dell'attività con modalità non commerciali).**



# Funzionario Responsabile

778. Il comune designa il funzionario responsabile dell'imposta a cui sono attribuiti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la **rappresentanza in giudizio** per le controversie relative all'imposta stessa.

**Trattandosi di un “nuovo” tributo occorrerà una nuova nomina del Funzionario Responsabile.**

**Nomina con delibera di Giunta o nomina del Sindaco ex art. 50 DLgs 267/2000?**

**La norma non lo precisa...tuttavia, in materia di ICI , l'art. 11, comma 4, del DLgs 504/1992 disponeva “Con delibera della giunta comunale e' designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta; il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi e i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli e dispone i rimborsi.”**



# Deducibilità IMU

**772. L'IMU relativa agli immobili strumentali è deducibile ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni. La medesima imposta è indeducibile ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche all'IMI della provincia autonoma di Bolzano, istituita con la legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3, e all'IMIS della provincia autonoma di Trento, istituita con la legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14.**

**773. Le disposizioni di cui al comma 772 relative alla deducibilità ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni dell'IMU, dell'IMI e dell'IMIS hanno effetto a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2021; la deduzione ivi prevista si applica nella misura del 60 per cento per i periodi d'imposta successivi a quelli in corso, rispettivamente, al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020.**

- **Deducibilità dell'IMU ai fini dell'imposta sui redditi, IRPEF/IRES nella misura pari al**
  - **60% per il 2020 e il 2021;**
  - **integralmente, cioè pari al 100%, dal 2022****(per il 2019 era deducibile al 50%)**
- **Resta indeducibile ai fini IRAP.**



**GRAZIE  
PER L'ATTENZIONE!**



NUOVI PERCORSI DI SVILUPPO  
DELLA CAPACITÀ AMMINISTRATIVA  
DELLA REGIONE SICILIANA

