

I Consulenti del Lavoro e la fiscalità



SALDO IMU 2020: LA SCADENZA DEL 16 DICEMBRE 2020 E GLI ESONERI IN MATERIA

A cura di Celeste Vivenzi

1. Premessa generale

2. I contribuenti esonerati dal versamento IMU in scadenza al 16 dicembre 2020

3. La Legge di Bilancio 2020 in materia di calcolo IMU: le novità principali

4. Modalità di versamento IMU

5. La deducibilità ai fini IRES, IRPEF e IRAP dell'IMU



1. Premessa generale

Entro il **16 dicembre 2020** scade il termine per versare il saldo IMU del 2020 [si rammenta che da quest'anno la Legge di Bilancio 2020 (**Legge n. 160-2019**) ha disposto l'accorpamento nell'IMU anche della imposta TASI].

Nota: dall'anno 2020, in sostituzione dell'abrogata maggiorazione TASI, i Comuni possono aumentare l'aliquota massima dell'1,06 sino all'1,14% (maggiorazione IMU che può arrivare sino allo 0,08%).

Si ricorda che il versamento della rata a saldo dell'IMU 2020 avviene sulla base delle aliquote e dei regolamenti pubblicati sul sito del MEF alla data del **28 ottobre 2020** (art. 1 comma 762 della Legge n. 160/2019) ma si evidenzia che, solo per l'anno 2020, è stato previsto che il termine del **14 ottobre 2020** entro cui i Comuni dovevano inserire il prospetto delle aliquote e dei regolamenti sul sito internet del Ministero è differito al **31 dicembre 2020** e, pertanto, la data del **28 ottobre 2020** entro cui i Comuni dovevano pubblicare le aliquote ed i regolamenti deliberati per l'IMU 2020 è stata differita al **31 gennaio 2021**.

La legge di conversione del **Decreto Legge n. 125/2020** ha previsto che qualora entro il **16 dicembre 2020** non risultino pubblicate le delibere comunali necessarie per il calcolo del saldo IMU 2020 si dovrà procedere al versamento utilizzando le aliquote dello scorso anno, con la possibilità, in caso di pagamenti inferiori al dovuto, di procedere al restante versamento entro il **28/02/2021**.

Nota: nel caso in cui l'importo versato per l'anno 2020 risulti superiore a quanto dovuto è possibile richiedere il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione.

Infine, il Legislatore ha riconosciuto la possibilità ad alcune categorie di contribuenti di evitare il versamento dell'imposta IMU a causa della crisi da **COVID- 19 (salvo alcune eccezioni per poter usufruire dell'esenzione i relativi proprietari degli immobili devono coincidere con i gestori delle attività ivi esercitate)**.

Si porta all'attenzione del lettore che l'art. 8 del decreto Ristori quater (**Decreto Legge n. 157/2020**) ha definitivamente risolto i dubbi di versamenti per gli immobili in leasing stabilendo che sono soggetti passivi anche il locatario (**utilizzatore**) per gli immobili detenuti in leasing (anche da costruire o in corso di costruzione) e il concessionario di aree demaniali in regime di concessione.

2. I contribuenti esonerati dal versamento IMU in scadenza al 16 dicembre 2020

I contribuenti che possono evitare di pagare il saldo IMU variano a seconda della norma di Legge dispositiva e nella sostanza sono i seguenti:

1) Decreto Rilancio (D.L. n. 34/2020): ha previsto l'esenzione dal pagamento della prima rata per i contribuenti titolari di stabilimenti balneari, agriturismi, ostelli ed altre attività similari;

Nota: tale disposizione è stata ripresa dal Decreto Agosto e pertanto tali immobili sono praticamente esentati dal pagamento dell'imposta IMU per tutto il periodo d'imposta 2020.

2) Decreto Agosto (D.L. n. 104/2020): ha disposto l'esonero del versamento della seconda rata in scadenza a dicembre 2020 come sottoindicato per le categorie di immobili in nota;

Nota: il Decreto Agosto (art. 78 D.L. n. 104/2020) ha previsto l'esonero della seconda rata IMU per le seguenti tipologie di immobili:

- immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni con fine di lucro) e relative pertinenze;
- immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi (**il decreto Agosto ha inoltre disposto che l'esenzione per le pertinenze vale anche per la prima rata cosa che nel Decreto Rilancio non era contemplata**).

Sono inoltre esentati dal versamento della seconda rata in scadenza a dicembre 2020 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.

Occorre sempre ribadire che per poter usufruire dell'esenzione, i relativi proprietari degli immobili, devono coincidere con i gestori delle attività ivi esercitate (**con l'eccezione degli immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali e degli immobili degli stabilimenti termali**).

Il Decreto Agosto ha, inoltre, provveduto a sospendere il versamento dell'IMU in scadenza a dicembre 2020 per queste altre tipologie di immobili ovvero:

- immobili rientranti nella categoria catastale D3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli;
- immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili (**agli immobili di categoria D3 si applicherà l'esenzione anche nel 2021 e 2022 salvo apposita approvazione della Commissione UE**).

Infine, occorre ricordare che con l'art. 78-bis il Decreto Agosto ha stabilito che ai fini IMU si considerano coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali anche i pensionati che, continuando a svolgere attività in agricoltura, hanno mantenuto l'iscrizione nella gestione previdenziale agricola (**i terreni posseduti da CD e IAP non sono soggetti all'imposta**).

3) Decreti Ristori (D.L. n. 137/2020) e Ristori bis (D.L. n. 149/2020): hanno introdotto l'esonero per il versamento della rata di dicembre 2020 alle categorie economiche, interessate dalle chiusure e limitazioni disposti con i D.P.C.M. emanati a seguito della seconda ondata autunnale dell'epidemia (**consultare gli allegati ai Decreti con i relativi codici ateco**).

Nota: si specifica che i **sogetti passivi** dell'IMU sono, in via generale, il proprietario dell'immobile, il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie (**non il "nudo proprietario"**). Sono inoltre soggetti passivi anche il locatario (**utilizzatore**) per gli immobili detenuti in leasing (**anche da costruire o in corso di costruzione**) e il concessionario di aree demaniali in regime di concessione ovvero il genitore assegnatario dell'ex casa familiare disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, anche se non titolare, neppure pro quota, di diritti di proprietà.

3. La legge di bilancio 2020 in materia di calcolo IMU: le novità principali

Le novità da tenere in considerazione per il corretto calcolo dell'imposta IMU relativa al 2020 sono le seguenti:

- a) **abitazione principale:** non è e 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. Inoltre, i Comuni non possono disporre l'aumento dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio;
- b) **concetto di pertinenza:** deve essere accatastata unitariamente al fabbricato o unità immobiliare urbana (immobile principale);
- c) **immobili merce:** se destinati a merce e non locati sono da tassare IMU nel 2020 e nel 2021 **(saranno invece esenti dal 2022);**
- d) **immobili rurali strumentali:** sono soggetti ad IMU nel 2020;
- e) **orti incolti:** sono soggetti ad IMU nel 2020.
- f) **aree edificabili:** per determinare la base imponibile IMU delle aree edificabili rileva il valore venale al **1° gennaio 2020** e in presenza di un cambio di destinazione in corso d'anno da questo momento si paga l'imposta IMU sull'area edificabile;
- g) **presentazione dichiarazione IMU:** la dichiarazione IMU deve essere obbligatoriamente presentata per beneficiare dell'esenzione prevista per gli **"immobili merce"** dal 01/01/2022 e per l'equiparazione all'abitazione principale dei fabbricati destinati ad alloggi sociali e dei fabbricati delle Forze armate, Forze di polizia, ecc. **(la scadenza è al 30 giugno dell'anno successivo).**

Nota: fatte salve le modifiche indicate in precedenza, si specifica che sostanzialmente restano in vigore ai fini del calcolo dell'IMU le regole valide per l'annualità 2019.

4. Modalità di versamento IMU

Il versamento può essere effettuato tramite modello F24, ovvero tramite bollettino di conto corrente postale (c/c postale 1008857615 IMU), e, per ultimo, tramite la piattaforma di cui all'art. 5 del Decreto Legislativo n. 82/2005 (codice dell'amministrazione digitale) e le altre modalità previste dallo stesso codice (PagoPA).

Tabella codici tributo F24 IMU

CODICE TRIBUTO	TIPOLOGIA IMMOBILE
3912	IMMOBILI A1, A8, A9E, C2, C6, C7 QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3914	TERRENI QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3916	AREE FABBRICABILI QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3918	ALTRI FABBRICATI QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3925	IMMOBILI CATEGORIA D USO PRODUTTIVO – QUOTA A FAVORE DELLO STATO

3930	IMMOBILI CATEGORIA D USO PRODUTTIVO – QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3939	FABBRICATI BENE MERCI DELLE IMPRESE - QUOTA A FAVORE DEL COMUNE

5. La deducibilità ai fini IRES, IRPEF e IRAP dell'IMU

La Legge di Bilancio 2020 (**Legge n.160-2019**) aveva confermato la deducibilità al 50% per il 2019 dell'IMU relativa agli “**immobili strumentali**”, dal reddito di impresa e di lavoro autonomo (**IRPEF ed IRES**) e stabilito che la percentuale di deducibilità sarebbe passata **al 60%** per gli anni 2020 e 2021, e **al 100%** a partire dal 2022.

Resta confermata, invece, l'indeducibilità dell'imposta IMU ai fini IRAP.

Si rammenta che si considerano strumentali (**ai sensi dell'articolo 43, comma 2, del TUIR**), gli immobili utilizzati dal possessore esclusivamente nell'esercizio dell'arte, professione o impresa commerciale.

Per le imprese si tratta degli immobili “**strumentali per natura**” o per “**destinazione**”, con esclusione di quelli “**patrimonio**” e di quelli “**merce**”.

Nota: gli immobili strumentali per destinazione devono essere utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore a prescindere dalla loro classificazione catastale (**qualora l'immobile venga locato o utilizzato in modo promiscuo non può più essere considerato strumentale**).

Gli immobili che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, anche se dati in locazione o comodato, sono considerati **immobili strumentali per natura**.

Gli immobili strumentali per natura sono quelli appartenenti alle categorie catastali:

- B unità immobiliari per uso di alloggio collettivo;
- C unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varie;
- D immobili a destinazione speciale;
- E immobili a destinazione particolare;
- A/10 uffici e studi privati.

La deduzione dell'imposta IMU è usufruibile da parte delle società di capitali; enti; esercenti attività d'impresa, inclusi gli imprenditori individuali; società di persone; enti non commerciali in relazione ai beni immobili per l'attività commerciale esercitata; esercenti arti e professioni.

Rimangono escluse dalla possibilità di deduzione dell'IMU le imprese e/o i professionisti che pagano l'IMU su beni immobili non strumentali come, ad esempio, gli immobili patrimonio o gli immobili detenuti al di fuori della sfera imprenditoriale o professionale.