

Nuova IMU – I primi chiarimenti della C.M. n. 1/DF del 18 marzo 2020

Modalità di determinazione degli acconti per il primo semestre 2020, anche per i “beni merce”, nuova nozione di area pertinenziale al fabbricato, soggettività passiva nell'ipotesi di leasing immobiliare e dichiarazione IMU.

Questi i temi affrontati nella *Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020*, che fornisce i primi chiarimenti sulla disciplina della nuova IMU (risultante dall'unificazione di IMU e TASI), stabilita, a decorrere dal 1° gennaio 2020, dall'art. 1, co. 4-5 e 738-783, della legge 27 dicembre 2020, n.160 – Legge di Bilancio 2020.

Come noto, l'impianto generale della nuova imposta ricalca sostanzialmente le regole previgenti, per quanto riguarda l'ambito soggettivo nonché gli immobili sottoposti a tassazione.

L'aliquota di base è fissata all'8,6 per mille, con facoltà dei Comuni di azzeramento o innalzamento fino al 10,6 per mille.

Per quanto riguarda gli immobili di stretto interesse delle imprese del settore, viene innanzitutto confermato che i fabbricati costruiti per la vendita e non locati, continueranno a scontare l'imposta con aliquota dell'1 per mille (con possibilità di variazione dallo 0 al massimo 2,5 per mille), così come già previsto ai fini TASI. Mentre, dal 1° gennaio 2022, viene confermata l'esenzione totale dei suddetti immobili merce dalla “nuova IMU”, così come è stato previsto dal D.L. crescita (art. 7-bis D.L. 34/2019, convertito nella legge n. 58/2019).

In generale, in ordine agli immobili d'impresa, viene confermata la deducibilità dell' IMU relativa agli immobili strumentali nella misura del:

- 50% per il periodo d'imposta 2019.
- 60% per i periodi 2020 e 2021,
- 100% a decorrere dal periodo 2022.

Determinazione dell'acconto per il 2020

L'art. 1, co.762, della legge di Bilancio 2002 prevede 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».

Si ricorda che il termine di pagamento della prima la rata IMU scade il 16 giugno 2020.

Al riguardo, il Dipartimento delle Finanze analizza alcune fattispecie relative al **pagamento dell'acconto per il 2020**. Le più significative riguardano le ipotesi di:

1. immobile ceduto nel corso del 2019 - Immobile tenuto a disposizione o locato nell'anno 2019 che viene destinato ad abitazione principale nell'anno 2020

Al riguardo, viene chiarito che l'acconto 2020 non è dovuto, poiché non si verifica il presupposto impositivo;

2. immobile acquistato nel corso del primo semestre 2020 - Immobile destinato ad abitazione principale nel 2019 che viene tenuto a disposizione o locato nell'anno 2020

In questa ipotesi, la C.M. 1/DF/2020 ammette due possibilità:

- non effettuazione del versamento della prima rata, tenuto conto che nel 2019 mancava il presupposto impositivo;
- pagamento dell'acconto in base agli effettivi mesi di possesso dell'immobile nel primo semestre 2020 (sulla base dell'aliquota stabilita nel 2019).

Come evidenziato nella C.M. 1/DF/2020, il medesimo criterio deve essere utilizzato per entrambi gli immobili, ad eccezione dell'ipotesi in cui questi si trovino in Comuni diversi.

“Immobili merce”

Come noto, tali immobili nel 2019 erano esenti da IMU, ma assoggettati alla TASI, con aliquota dello 0,1%. Di conseguenza, mantenendo la medesima impostazione per fattispecie simili, il Dipartimento delle finanze chiarisce che con riferimento all'acconto 2020 si può, alternativamente:

- non versare alcun acconto, tenuto conto che, per i “beni merce”, nel 2019 mancava il presupposto impositivo IMU;
- versare l'acconto IMU in base all'aliquota dello 0,1% applicabile, nel 2019, ai fini TASI e confermata anche con la nuova IMU[9];

Enti non commerciali

Al riguardo, la C.M. 1/DF/2020 conferma che, in sede di prima applicazione dell'IMU, le due rate di acconto (16 giugno e 16 dicembre 2020) sono di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.

Immobili posseduti dagli IACP

Sul tema, il Dipartimento conferma che si applica l'aliquota IMU ordinaria (o ridotta), ivi compresa la detrazione di 200 euro, con la novità, operante dal 2020, per i Comuni di azzerare l'aliquota.

Su tale ultimo punto, la C.M. 1/DF/2020 chiarisce che l'azzeramento dell'aliquota è consentito «per tutti gli immobili di proprietà di tali istituti e, quindi, **non solo per gli alloggi regolarmente assegnati ma anche (...) per quelli sfitti**».

Alloggi sociali

Per gli alloggi sociali, la C.M. 1/DF/2020 conferma che **sono assimilati all'abitazione principale unicamente quelli che rispondono alle caratteristiche del D.M. 22 aprile 2008**, con la conseguenza che, per gli immobili posseduti dagli IACP che non possono essere considerati “alloggi sociali” in tal senso, si applica la detrazione di 200 e l'aliquota IMU ordinaria (o ridotta).

Area fabbricabile pertinenza del fabbricato

L'art. 1, co. 741, lett. a, della legge 160/2019 stabilisce, come novità rispetto alla precedente disciplina IMU, che si considera «parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza **esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente...**».

In sostanza, dal 1° gennaio 2020, viene superata la precedente impostazione, basata sul richiamo alla nozione civilistica di pertinenza (artt. 817 e segg. del codice civile).

Sul tema, la C.M. 1/DF/2020 chiarisce che la «**parte residua di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio** può essere considerata **pertinenza** ai fini **IMU solo nel caso in cui la stessa risulti accatastata unitariamente al fabbricato**, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura"».

In tale ipotesi, afferma la C.M. 1/DF/2020, nel valore del fabbricato deve essere inclusa anche la pertinenza.

Diversamente, se l'area antistante il fabbricato non è ad esso unita dal punto di vista catastale, questa mantiene la qualifica di "**area edificabile**", e rileva autonomamente ai fini IMU sulla base delle regole di determinazione della base imponibile per tali immobili (valore venale in comune commercio, e non, come per i fabbricati, rendita catastale rivalutata del 5% ad aumentata dei moltiplicatori).

Leasing immobiliare – Effetti della risoluzione ai fini della soggettività passiva

Dal 1° gennaio 2020, in caso di leasing immobiliare (ivi compresi gli immobili da costruire o in corso di costruzione) anche nella disciplina della nuova IMU viene confermato che «il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto».

Sul punto, il Dipartimento chiarisce che ciò esclude quanto previsto in materia ai fini della TASI fino al 2019 (il locatario era considerato soggetto passivo fino "alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna").

In sostanza, l'indicazione della C.M. 1/DF/2020, anche se con incerta formulazione, sembrerebbe volta a **precisare** che, con l'entrata in vigore della **nuova IMU**, **il locatario è il soggetto passivo finché dura il contratto di leasing**.

Di conseguenza, questi perde la soggettività passiva in caso di risoluzione del contratto, e viene eliminato il riferimento alla riconsegna del bene al locatore (stabilito, invece, ai fini della TASI).

Dichiarazione IMU

Come per la disciplina IMU originaria, anche ai fini della nuova IMU viene confermato che la dichiarazione debba essere presentata o trasmessa telematicamente «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».

Sul punto, la C.M. 1/DF/2020 rileva che l'art. 3-ter del D.L. 34/2019, convertito, con modificazioni, nella legge 58/2019 aveva posticipato tale termine al 31 dicembre dell'anno successivo.

Alla luce della nuova IMU, quindi, il Dipartimento precisa che **il termine del 31 dicembre** per la presentazione della dichiarazione **vale unicamente nell'ipotesi in cui il possesso dell'immobile ha avuto inizio o sono intervenute variazioni nel corso del 2019**.

Pertanto, **solo per il 2019 il termine** per la **presentazione della dichiarazione IMU è fissato al 31 dicembre 2020.**

Inoltre, viene **confermato che**, anche a seguito dell'entrata in vigore della nuova IMU, **resta ferma l'esclusione** dalla presentazione della dichiarazione per i **possessori dell'immobile locato a canone concordato** (di cui alla legge 431/1998), **o concesso in comodato gratuito.**

Si ricorda che con Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze dovranno essere approvate le modalità di presentazione della dichiarazione IMU (quindi in sostituzione del D.M. 30 ottobre 2012 che ha approvato l'attuale Modello di dichiarazione, il quale resta valido fino all'adozione del nuovo Decreto).

L B . m b