

**LEGGE DI BILANCIO 2020 (Legge 27 dicembre 2019, n. 160)**  
**PARTE 1 - UNIFICAZIONE IMU-TASI COMMUNI DA 738 A 783**  
**Novità 2020 in materia di tributi locali e riscossione delle entrate**

---



**T R I B U T I**

*Ellenia*

via Roma n° 24 - 46035 OSTIGLIA (MN)

Tel. e Fax 0386-800355

[www.elleniasnc.it](http://www.elleniasnc.it) - mail [info@elleniasnc.it](mailto:info@elleniasnc.it)

# NUOVA IMU 2020

---

## Introduzione



Tra le **molteplici novità** introdotte dalla Legge di Bilancio 2020 a livello fiscale troviamo anche l'**abolizione dell'Imposta Unica Comunale** (o IUC) che riuniva IMU, TASI e TARI. Si registra, ovviamente, la conservazione della TARI, mentre al posto della TASI e dell'IMU viene introdotta una nuova imposta, già ribattezzata «**super IMU**».

La nuova **IMU 2020** riunisce in un'unica imposta sia la «vecchia» IMU sia la TASI, mantenendo però struttura e «*impostazione fiscale*» dei tributi pregressi.

Di conseguenza, a decorrere dal 1° gennaio 2020, essendo la TASI ormai non più in vigore, vengono meno anche le ripartizioni del tributo fissate tra il titolare del diritto reale e l'occupante, mentre l'IMU continua ad essere dovuta dal solo titolare del diritto reale, secondo le regole ordinarie.

Con l'IMU 2020 ai Comuni viene altresì riattribuita un'ampia potestà regolamentare, che in parte ricalca quella già prevista nell'ICI, non confermata nella vecchia IMU.

Vediamo allora quali sono le principali novità e modifiche introdotte.

# LE MODIFICHE

---

## Definizione di fabbricato



**Comma 741** «a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano **con attribuzione di rendita catastale...**»

Con la nuova definizione si va di fatto a risolvere il problema del regime di **imponibilità dei fabbricati collabenti** (F2). Infatti, gli immobili collabenti, essendo privi di rendita catastale e quindi di base imponibile, sino ad oggi sono sfuggiti completamente all'imposizione comunale (basti pensare che gli F2 dal 2011 al 2018 sono raddoppiati, da 278.000 a 548.000).

Finora, la mancata imposizione di tali immobili, pertanto, si è giustificata non per assenza di «presupposto», ma per assenza di «base imponibile».

Con la nuova IMU, i fabbricati collabenti dovranno essere necessariamente **assoggettati ad imposta quali aree fabbricabili**, qualora lo strumento urbanistico ne preveda l'edificabilità e, di conseguenza, il recupero.

# LE MODIFICHE

## L'area fabbricabile pertinenziale



Nella definizione di fabbricato al **Comma 741** si precisa inoltre «a) ... considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che **ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente**»

La nuova definizione dovrebbe pertanto porre fine all'enorme contenzioso in essere sull'autonoma assoggettabilità dell'area fabbricabile pertinenziale, nel momento in cui questa è accatastata autonomamente. Inoltre, la precisazione che l'area **deve essere pertinenza urbanistica**, serve ad evitare quei fenomeni evasivi, già registrati in passato e sui quali la giurisprudenza non è riuscita a fornire un'interpretazione univoca, per cui il contribuente, in possesso di un'area di rilevanti dimensioni, l'accatastava unitariamente ad un piccolo fabbricato.

Molto spesso, ad esempio, ci troviamo di fronte ad aree che possono considerarsi edificabili in base agli strumenti urbanistici comunali, ma al contempo costituiscono la pertinenza di un'abitazione. Si tratta di veri e propri giardini, accatastati separatamente per evitare di far acquisire la caratteristica di «abitazione di lusso».

# LE MODIFICHE

## La nuova definizione di terreno agricolo



**Comma 741 «e) per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato»**

### ***Nella precedente IMU...***

*«per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del c.c.»*

**Per il terreno non si fa più riferimento al fatto che vi sia esercizio di attività agricola, ma si eccepisce la mera iscrizione catastale, con reddito dominicale.**

La nuova definizione risulta quindi più ampia e permette di assoggettare con più chiarezza una serie di casistiche, quali relitti stradali, giardini iscritti autonomamente, ecc..

# LE MODIFICHE

## Abitazione principale e assimilate



- Non esiste più l'assimilazione ad abitazione principale prevista per gli immobili in capo ai soggetti iscritti all'**AIRE**
- Viene introdotta una precisazione per quanto riguarda i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, i quali devono essere **adibiti ad abitazione principale**. Questo per evitare l'esenzione di alloggi sfitti o a disposizione.
- Il **genitore affidatario**: la casa familiare **assegnata al genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso. *Nella precedente IMU, invece, era prevista l'assimilazione ex lege all'abitazione principale della casa coniugale «assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio»*
- Su decisione del singolo comune, può essere considerata abitazione principale 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.

**... LE ALTRE IPOTESI DI ASSIMILAZIONE SONO RIMASTE INVARIATE**

# LE MODIFICHE

---

## Comproprietari



Il **comma 743**, nella definizione dei soggetti passivi dell'imposta, dispone che «**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.**»

Il caso principale riguarda le aree edificabili in comproprietà, possedute da diversi soggetti di cui solo uno ha la qualifica di coltivatore diretto o iap.

La precisazione normativa è di fondamentale importanza in quanto precisa e supera alcune interpretazioni, che registrano numerose pronunce di legittimità, secondo le quali «la qualifica agricola di un terreno, pur potenzialmente edificabile, posseduto e condotto da uno dei proprietari che esercita attività agricola, si estende a tutti i comproprietari, in quanto la destinazione agricola di un'area è incompatibile con la possibilità di sfruttamento edificatorio della stessa».

# LE MODIFICHE

## Base imponibile dei fabbricati e delle aree fabbricabili



### FABBRICATI

Il **comma 745**, risolve il problema interpretativo in riferimento alle rendite vigenti al 1° gennaio, allorquando il fabbricato ha ottenuto la rendita in corso d'anno, prevedendo che «**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.**»

### AREE FABBRICABILI

Il **comma 746**, dispone «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». In caso di adozione degli strumenti urbanistici, quindi, il mutamento è immediato e non differito al 1° gennaio successivo.

*Etlemia*

# LE MODIFICHE

## Riduzioni d'imposta



### FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

Il **comma 747 lett. b)**, stabilisce che «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.» Si precisa quindi che il contribuente deve essere in possesso di una perizia e non può semplicemente dichiarare l'inagibilità autonomamente.

### COMODATO

Il **comma 747 lett. c)** risolve l'ambiguo riferimento al possesso di un solo «immobile» del comodante, che viene sostituito dal **possesso di una sola «abitazione»** in Italia.

**... LE ALTRE IPOTESI DI RIDUZIONE SONO RIMASTE INVARIATE**

*Etlemia*

# LE MODIFICHE

## Esenzioni d'imposta



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

*Viene ripreso quanto già definito nell'ICI all'art. 7, comma 2, in quanto nella vecchia IMU non c'era alcun riferimento al periodo dell'anno.*

La principale modifica riguardante le esenzioni IMU è specificata dalla lettera **a)** del suddetto comma: «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»

La nuova IMU prevede, quindi, che anche i comuni, oltre lo Stato, possono godere dell'esenzione d'imposta per gli immobili posseduti **fuori dal proprio territorio**, sempre che siano utilizzati a fini istituzionali. In precedenza, tale agevolazione era prevista solo per gli immobili posseduti dallo Stato.

**... LE ALTRE IPOTESI DI ESENZIONE SONO RIMASTE INVARIATE**

*Elenia*

# LE MODIFICHE

## Aliquote



- **Possibile azzeramento delle aliquote** per tutte le tipologie di immobili, tranne che per gli immobili di categoria D. Nella precedente IMU l'aliquota base poteva essere ridotta solo fino ad un minimo del 4,6 ‰.
- **Fabbricati rurali ad uso strumentale non più esenti**: stabilita nel **comma 750** l'aliquota base del 1 ‰, riducibile dai comuni fino all'azzeramento.
- **Immobili merce**:
  - **fino al 2021** ➡ aliquota base del 1 ‰. Con possibilità per i Comuni di aumento fino ad un massimo del 2,5 ‰, o diminuzione fino all'azzeramento.
  - **dal 2022** ➡ prevista l'esenzione IMU per questa tipologia di immobili.
- **Possibilità di aumentare l'aliquota fino al 11,4 ‰**, limitatamente agli immobili di cui al comma 754 della legge, in sostituzione della maggiorazione deliberata per la TASI di cui al comma 677 art. 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nella stessa misura applicata per il 2015 e confermata sino al 2019.

# LE MODIFICHE

## Aliquote

Fattispecie	Descrizione di riferimento	IMU 2019	IMU 2020
Abitazione principale di categoria catastale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7	Aliquota base	Esenti	Esenti
Abitazione principale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	Aliquota base	0,40%	0,50%
	Aliquota minima	0,20%	0,00%
	Aliquota massima	0,60%	0,60%
	Detrazione	€ 200	€ 200
Altri fabbricati	Aliquota base	0,76%	0,86%
	Aliquota minima	0,46%	0,00%
	Aliquota massima	1,06%	1,06%
	condizionato in base alla L. 208/2015	-	1,14%
Immobili produttivi del gruppo "D"	Aliquota base	0,76%	0,86%
	Aliquota minima	0,76%	0,76%
	Aliquota massima	1,06%	1,06%
	% riservata allo Stato	0,76%	0,76%
Immobili merce costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati: anni 2020 - 2021	Aliquota base	Esenti	0,10%
	Aliquota minima	-	0,00%
	Aliquota massima	-	0,25%
Immobili merce dal 2022 in poi	Aliquota base	Esenti	Esenti
Fabbricati rurali strumentali (art. 9 co. 3-bis del DL 557/93)	Aliquota base	Esenti	0,10%
	Aliquota minima	-	0,00%
	Aliquota massima	-	0,10%
Aree fabbricabili	Aliquota base	0,76%	0,86%
	Aliquota minima	0,46%	0,00%
	Aliquota massima	1,06%	1,06%
Terreni agricoli eccetto art. 1, comma 13, legge n. 208/2015	Aliquota base	0,76%	0,76%
	Aliquota minima	0,46%	0,00%
	Aliquota massima	1,06%	1,06%

# LE MODIFICHE

---

## Calcolo del mese di possesso



**Il comma 761 dispone: «... 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...»**

Viene quindi finalmente risolto il problema dell'attribuzione d'imposta per lo stesso mese in capo al venditore, o all'acquirente.

# LE MODIFICHE

## Versamenti e Dichiarazioni



**VERSAMENTI: Comma 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 dell'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.**

**DICHIARAZIONI: Comma 769** Si ritorna alla presentazione 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.

*Elenia*

# LE MODIFICHE

## Potestà regolamentare



**Comma 777:** «Ferre restando le facultà 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;
- 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.»

# LE MODIFICHE

---

## Adempimenti dei Comuni



I Comuni hanno tempo fino al **30 giugno 2020** per approvare le aliquote IMU e il regolamento.

La delibera sulle **aliquote** è obbligatoria, poiché in caso di mancata approvazione non sono automaticamente confermate le aliquote 2019, previste per un tributo soppresso. In mancanza, trovano applicazione le aliquote di base previste per la nuova IMU, e quindi:

- Abitazione principale 5,0 ‰
- Fabbricati rurali strumentali e immobili merce 1,0 ‰
- Terreni agricoli 7,6 ‰
- Immobili di categoria D, altri fabbricati, aree fabbricabili 8,6 ‰

La delibera **regolamentare** non è obbligatoria, se il Comune intende attenersi a quanto già previsto dalla normativa. Diventa invece necessario quando il Comune intenda disciplinare alcuni aspetti come quelli previsti dal precedente richiamato **Comma 777**, oltre a quelli già predisposti dall'art. 52 del D.Lgs 446 del 15 dicembre 1997.

*Etlemia*