



COMUNE DI CASTELLANA GROTTA

Città Metropolitana di Bari

SETTORE IV FINANZIARIO – TRIBUTI – DEMOGRAFICI

LA NUOVA IMU 2020

INFORMAZIONI E NOVITÀ

(in base alla Circolare n. 1/DF in data 18 marzo 2020
del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze)

Con la Legge di Bilancio 2020 (Legge n. 160 del 27/12/2019) il Legislatore ha introdotto **importanti novità per i tributi locali**.

Dal 1° gennaio 2020 è **stata abolita la IUC** - imposta unica comunale di cui all'art. 1, comma 639, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, **con contestuale eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI)**, di cui era una componente, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI).

Al contempo, è stata ridisciplinata la **nuova IMU** sulla base dei commi da 738 a 783 dell'art. 1 della Legge n. 160/2019.

IUC → **Abolita**

IMU → **Nuova IMU**

TARI → **Confermata**

TASI → **Eliminata**

La disciplina della nuova IMU si pone in linea di continuità con il precedente regime.

Versamenti anno 2020

Rata di acconto → entro il 16 giugno 2020

Rata a saldo → entro il 16 dicembre 2020

Il Comune non ha al momento determinato le aliquote IMU applicabili nel 2020.

Il Contribuente, **in sede di versamento del saldo IMU 2020**, dovrà previamente verificare le aliquote IMU deliberate per il 2020, pubblicate sul sito www.finanze.gov.it.

**Le deleghe di pagamento sono generabili
accedendo al sito del Comune di
Castellana Grotte, RIQUADRO blu
SPORTELLO DEI SERVIZI - TRIBUTI
ON-LINE**

Link diretto:

<http://www.comune.castellanagrotte.ba.it/index.php/lo-sportello-dei-servizi/tributi-on-line>

Acconto 2020

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**.

Ai fini della determinazione dell'acconto 2020, si ricorda che l'IMU 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.

Aliquota di base *provvisoria* IMU 2020

→ **1,00 %**

[Aliquota di base IMU 2019 → **0,86 %**

Aliquota IMU 2019 prevista per l'**abitazione principale**
(solo categorie catastali A01, A08, A09) e relative pertinenze
(n. 1 C02, n. 1 C06, n. 1 C07): → **0,40 %**

Detrazione anno 2019 per l'abitazione principale
(solo categorie catastali A01, A08, A09) → **€ 200,00**

Aliquota TASI 2019 per ogni fattispecie imponibile ivi compresi i c.d. "Immobili Merce"
(eccetto fabbricati rurali ad uso strumentale) → **0,14 %**

Aliquota TASI 2019 per fabbricati rurali ad uso strumentale → **0,10 %**]

Cessione o acquisto dell'immobile

a) Immobile ceduto nel corso del 2019

Si ritiene più razionale non considerare l'immobile ceduto in sede di versamento dell'acconto 2020.

b) Immobile acquistato nel corso del primo semestre 2020

Si ritiene più coerente per il contribuente versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2020.

c) Immobili ceduti e acquistati nelle annualità 2019 e 2020

Nell'ipotesi in cui il contribuente abbia al contempo venduto un immobile nel 2019 – ipotesi di cui alla lett. a) – e acquistato un altro immobile situato nel territorio dello stesso Comune nel primo semestre del 2020 – ipotesi di cui alla lett. b) – si suggerisce di versare l'acconto 2020 per l'immobile acquistato nel primo semestre 2020, calcolato sulla base dei mesi di possesso nel primo semestre del 2020 e di non corrispondere l'IMU per l'immobile venduto nel 2019.

Altra scelta di calcolo da parte del contribuente, rispettosa dei contenuti della Circolare n. 1/DF in data 18 marzo 2020 del Mef non comporterà rilievi.

Destinazione dell'abitazione ad altro uso

d) Immobile tenuto a disposizione o locato nell'anno 2019 che viene destinato ad abitazione principale nell'anno 2020.

In tal caso valgono le stesse osservazioni fornite alla lett. a), in quanto nel 2020 è venuto meno il presupposto impositivo dell'IMU.

e) Immobile destinato ad abitazione principale nel 2019 che viene tenuto a disposizione o locato nell'anno 2020.

Si richiamano al riguardo le considerazioni svolte alla lett. b), atteso che nell'anno 2019 il tributo non è stato versato per effetto dell'esclusione dell'abitazione principale dall'IMU mentre nell'anno 2020, a seguito del mutamento di destinazione, è sorto il presupposto impositivo.

f) Immobili che nel 2020 subiscono un cambio di destinazione rispetto al 2019

Nell'ipotesi in cui il contribuente possiede **due immobili**, uno adibito ad abitazione principale e l'altro tenuto a disposizione, e nel 2020 ne inverte la destinazione, valgono le stesse considerazioni riportate alla lett. c).

Altre fattispecie

g) Fabbricati rurali strumentali (comma 750) e fabbricati merce (comma 751)

Gli immobili in questione nel 2019 erano esenti dall'IMU ma assoggettati alla TASI. In seguito all'abolizione di quest'ultimo tributo, si ritengono applicabili le considerazioni di cui alla lett. b), con aliquota di base pari allo 0,1 per cento, stante la non imponibilità delle fattispecie in esame nella previgente disciplina IMU.

Per gli immobili in questione, laddove siano classificati nel gruppo catastale D, non opera la riserva statale di cui al comma 753.

Per i fabbricati rurali che non sono classificati nella categoria catastale D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) continua ad applicarsi la disciplina particolare che li riguarda, attuata con il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, il quale prevede una specifica annotazione ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità per i fabbricati diversi da quelli censibili nella categoria D/10.

h) Immobile per il quale nel 2020 è mutata la quota di possesso

In questa ipotesi è preferibile seguire il criterio stabilito per l'anno di prima applicazione dell'IMU dal comma 762 ai fini dell'acconto 2020.

i) Unità immobiliare disabitata di titolari di pensione estera iscritti all'AIRE

Gli italiani, residenti all'estero e titolari di una pensione rilasciata dal medesimo Stato estero, dovranno corrispondere la nuova IMU per effetto dell'art. 1, comma 780, della già indicata Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

j) Casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione in assenza di figli

Si deve premettere che in caso di separazione senza figli o con figli maggiorenni e autosufficienti, la giurisprudenza ritiene che la casa coniugale non possa essere

assegnata ad uno dei due coniugi a titolo di contributo al mantenimento, in sostituzione dell'assegno di mantenimento, non avendo l'assegnazione una funzione assistenziale (Corte di Cassazione 22 marzo 2007 n. 6979).

Ed invero, la differente formulazione della norma introdotta dal comma 741, lett. c), n. 4, che fa riferimento alla casa familiare e al genitore, **e non più alla casa coniugale e al coniuge**, è volta soltanto a chiarire che nell'ambito dell'assimilazione all'abitazione principale sono ricomprese anche le ipotesi di provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare in assenza di un precedente rapporto coniugale.

Nulla quindi è mutato rispetto alla precedente disciplina.

Pertanto, continua a permanere l'esclusione dall'IMU della casa familiare assegnata con provvedimento del Giudice, già assimilata all'abitazione principale nella previgente disciplina.

In ogni caso, ai fini dell'applicazione dell'assimilazione in argomento, occorre evidenziare che l'individuazione della "*casa familiare*" viene effettuata dal Giudice con proprio provvedimento che non può essere suscettibile di valutazione da parte del Comune in un proprio provvedimento. Si prescinde quindi dalla proprietà in capo ai genitori o ad altri soggetti (ad esempio i nonni) e i requisiti della residenza e della dimora dell'assegnatario non sono rilevanti ai fini dell'assimilazione.

K) Immobili posseduti dagli IACP e alloggi sociali

Con la Legge di bilancio 2020 è stato mantenuto sostanzialmente inalterato il regime fiscale già previsto in materia di IMU per gli immobili in questione.

L) IMU enti non commerciali

Per quanto riguarda il versamento a saldo relativo all'anno 2019, nulla è mutato rispetto al regime impositivo relativo a detto anno in cui era vigente la TASI.

Per quanto riguarda, invece, l'acconto per il 2020, occorre avere riguardo al comma 763 in base al quale, in sede di prima applicazione dell'IMU, le due rate di acconto sono di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019, esclusa ovviamente la TASI relativa all'occupante utilizzando il codice tributo IMU.

m) Area fabbricabile pertinenza del fabbricato

La nuova disposizione recata dal comma 741 lett. a) dell'art. 1 della Legge n. 160 del 2019 stabilisce, diversamente dal precedente regime impositivo dell'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...”*.

Tale disposizione comporta il superamento della precedente impostazione normativa che consentiva di fare riferimento alla nozione civilistica di pertinenza di cui agli artt. 817 e seguenti del codice civile, nonché all'orientamento giurisprudenziale formatosi su tali disposizioni.

Pertanto, a partire dal 1° gennaio 2020 il concetto di pertinenza ai fini IMU deve essere ricondotto esclusivamente alla definizione fiscale contenuta nel predetto comma 741, lett. a).

In particolare, la parte residuale 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 questo caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza mentre, in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile e come tale sarà soggetta autonomamente a imposizione, in quanto risulta inclusa negli strumenti urbanistici.

n) Data della risoluzione del contratto di leasing: soggettività passiva IMU

Per quanto concerne l'individuazione del soggetto passivo in caso di locazione finanziaria, a decorrere dal 1° gennaio 2020, il comma 743, in linea di continuità con il precedente regime impositivo, ha stabilito che 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”*.

Pertanto, nel confermare il regime IMU, il Legislatore ha inteso escludere la soggettività passiva prevista per la TASI che permaneva in capo al locatario fino *“alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna”*.

o) IMU per alberghi e altre strutture ricettive

In considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da COVID - 19, per l'anno 2020, **non è dovuta la prima rata dell'IMU** relativa a:

immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;

□ immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, **a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.**

Dichiarazione IMU

In merito all'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU, il comma 769 stabilisce che la stessa debba essere presentata o, in alternativa, trasmessa in via telematica *“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”*.

Limitatamente, invece, ai casi in cui il possesso dell'immobile ha avuto inizio o sono intervenute variazioni nel corso del 2019, il termine per la presentazione della dichiarazione è fissato al 31 dicembre 2020.

Per ogni altro aspetto non trattato si rimanda alla Circolare n. 1/DF in data 18 marzo 2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze.

L'**Ufficio Tributi** resta a disposizione per ogni necessità ai contatti in calce riportati.

Castellana Grotte, lì 25 maggio 2020