



Dott. Giorgio Berta  
Rag. Mirella Nembrini  
Rag. Sergio Colombini

AI SIGNORI CLIENTI

LORO SEDI

Dott. Antonio Aldeghi  
Dott.ssa Marina Asperti  
Dott.ssa Valentina Bonomi  
Dott. Valerio Chignoli  
Dott. Enzo Colleoni  
Dott.ssa Maria de Rosa Diaz  
Dott.ssa Sabrina Durante  
Dott.ssa Valentina Ferri  
Dott.ssa Francesca Ghezzi  
Dott.ssa Silvia Gibillini  
Dott.ssa Valeria Gualtieri  
Dott.ssa Alessandra Lemmi  
Dott. Walter Larici  
Dott.ssa Elisa Marcandalli  
Dott. Massimo Medici  
Dott. Andrea Medolago  
Dott. Luigi Nespola  
Dott.ssa Sara Nicoli  
Dott. Franco Patti  
Dott. Riccardo Rapelli  
Dott. Massimo Restivo  
Dott.ssa Marilena Rota  
Dott.ssa Laura Santini  
Dott. Edoardo Scaini  
Dott.ssa Clara Sterli  
Dott. Guido Tisi  
Dott.ssa Simona Vavassori  
Dott. Federico Vicari  
Dott.ssa Simona Zambetti  
Dott. Massimo Zanardi

Dott. Francesco Arciprete  
Dott.ssa Jessica Gambirasio  
Dott.ssa Francesca Gerosa  
Dott.ssa Alessia Gusmini  
Dott. Daniele Nora  
Dott. Ferdinando Prisco  
Dott. Davide Raffaini  
Dott. Andrea Tucci

Circolare n. 51 del 26 novembre 2020

### SALDO IMU 2020

Si coglie l'occasione per ricordare alla clientela dello Studio di fornire il più tempestivamente possibile tutti i dati riguardanti modificazioni soggettive (acquisizioni anche per successione, cessioni, leasing, etc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, etc.) degli immobili posseduti già avvenute nel corso del 2020 prestando particolare attenzione all'aree edificabili in particolare a quelle che lo sono diventate nel corso del 2020.

Per effetto di alcune disposizioni normative non è dovuto il saldo IMU 2020 per alcune tipologie di immobili. In particolare l'esenzione è prevista:

- Decreto Ristori art. 9 bis: immobili (indipendentemente dalla categoria catastale), nei quali si esercitano le attività elencate nell'Allegato 1, a condizione che i proprietari dell'immobili e delle relative pertinenze siano anche i gestori delle attività ivi esercitate;
- Decreto Ristori Bis art. 5: immobili (indipendentemente dalla categoria catastale) ubicati nelle zone rosse, nei quali si esercitano le attività elencate nell'Allegato 2, a condizione che i proprietari degli immobili e relative pertinenze siano anche i gestori dell'attività;
- Decreto agosto art. 78: immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e D/3 utilizzati come agriturismi, villaggi turistici, rifugi di montagna, affittacamere, bed & breakfast, discoteche, cinema, teatri e sale concerti, a condizione che i proprietari degli immobili e relative pertinenze siano anche i gestori dell'attività.

Entro il prossimo 16 dicembre 2020 bisogna provvedere al versamento del saldo IMU 2020. Con la Legge di Bilancio 2020 è stata abrogata la Tasi ed è stata fusa nell'Imu, che ora presenta un'aliquota base dello 0,86%, incrementabile dai Comuni fino a un massimo di 1,06%.

### **Versamenti**

L'Imu viene versata integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata una quota di imposta afferente i fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,86% (all'Erario va lo 0,76%, mentre lo 0,10% al Comune, che comunque può incrementare l'aliquota fino a raggiungere l'1,06% complessivo).

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

### **Le aliquote applicabili**

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,86%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento sino al 1,06%, oppure ridurla sino all'azzeramento. Inoltre, vi è la possibilità di incrementare l'aliquota massima di un ulteriore 0,08% (portando quindi l'aliquota al 1,14%) solo per i Comuni che in passato avevano deliberato analogo incremento ai fini Tasi.

### **I soggetti passivi**

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- Il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- L'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- Il titolare del diritto d'uso;
- Il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- Il titolare del diritto di enfiteusi;
- Il titolare del diritto di superficie;
- Il concessionario di aree demaniali;
- Nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- Il genitore assegnatario della casa familiare in seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.

A seguito della soppressione della Tasi gli utilizzatori degli immobili (locatari, comodatari, etc.) non hanno alcun obbligo di versamento in relazione a tali immobili, con riferimento alle imposte considerate.

#### **Gli immobili interessati**

L'Imu è dovuta in relazione agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune, con esclusione dell'abitazione principale (se l'immobile è diverso da A/1, A/8 e A/9) e delle relative pertinenze.

	<b>IMU</b>
<b>Fabbricati</b>	Sì
<b>Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati</b>	No (solo A/1, A/8, A/9)
<b>Fabbricati rurali strumentali</b>	Sì
<b>Aree fabbricabili</b>	Sì
<b>Terreni Agricoli</b>	Sì

#### **Fabbricati**

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili rivalutati), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

<b>Categoria catastale</b>	<b>Moltiplicatore</b>
A (diverso da A/10) – C/2 – C/6 – C/7	160
B	140
C/30 – C/4 – C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

Dal 2020 i fabbricati rurali divengono imponibili Imu, applicando un'aliquota particolarmente ridotta pari allo 0,1% che il Comune può ridurre sino all'azzeramento.

Dal 01 gennaio 2020 la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini Imu solo nel caso in cui la stessa risulta accatastata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della così detta "graffatura". Si raccomanda di

verificare nel caso la pertinenza non fosse graffiata che l'area non sia edificabile. In caso contrario si chiede di comunicare allo studio il valore venale in comune commercio dell'area.

Ai fini Imu è prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili e inabitabili, nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10, D.Lgs. 42/2004.

I fabbricati posseduti dal costruttore (BENI MERCE), destinati alla vendita e non locati, divengono imponibili Imu con applicazione di una aliquota massima dello 0,25%.

È possibile beneficiare della riduzione al 50% in relazione agli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il primo grado, con contratto registrato; tale agevolazione è comunque soggetta al rispetto di determinati vincoli.

### **Terreni agricoli**

La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore di 135.

I terreni sono esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare n. 9/1993. Alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della L. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti;
- i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile sono del tutto esenti.

### **Aree edificabili**

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio.

Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno saranno esentati da Imu come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.



Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.  
Distinti saluti.

***Studio Berta Nembrini Colombini & Associati***