

IMU - NOVITA NORMATIVE

Novità IMU 2020 (rispetto al 2019):

Definizione di fabbricato (art. 1, comma 741, lett. a, L. 160/19): Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

Ex Casa familiare (fino a 2019, ex casa coniugale): è assimilata all'abitazione principale la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso.

Soggetti iscritti AIRE: dal 1° gennaio 2020 sono tenuti al versamento dell'imposta tutti i cittadini italiani iscritti AIRE, non essendo più in vigore la norma che prevedeva l'assimilazione all'abitazione principale per l'abitazione posseduta da cittadini italiani non residenti nello Stato e iscritti all'AIRE che percepiscono una pensione nei rispettivi Paesi di residenza.

Soggetti passivi (art. 1, comma 743, L. 160/19): 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.

Variazioni catastali (art. 1, comma 745, L. 160/19): 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.

Periodicità versamenti (art. 1, comma 761, L. 160/19): L'imposta 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.

Versamenti Enti Non Commerciali (ENC, art. 1, comma 763, L. 160/19): per l'anno 2020, le prime due rate di versamento, con scadenza 16/06 e 16/12, sono di importo pari ciascuna al 50% di quanto dovuto a titolo di IMU per l'anno precedente; la terza, a conguaglio, da versarsi entro il 16/06 dell'anno successivo, sarà effettuata sulla base delle aliquote pubblicate sul sito del MEF alla data del 28/10.

Dichiarazione Enti Non Commerciali (ENC, art. 1, comma 770, L. 160/19): gli enti non commerciali devono presentare la dichiarazione 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. Si applica il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200. La dichiarazione deve essere presentata ogni anno.

Parti comuni dell'edificio di cui all'art 1117 n. 2 del C.C. (art. 1, comma 768, L. 160/19): se sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

ESCLUSIONE PRIMA RATA IMU 2020 PER IL SETTORE TURISTICO (art. 177, D.L. 19 maggio 2020, n. 34): per l'anno 2020, non è dovuta la prima rata IMU relativa a 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 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.

ESCLUSIONE DALL'IMU 2020 PER I SETTORI DEL TURISMO E DELLO SPETTACOLO (art. 78, D.L. 14 agosto 2020, n. 104 - "Decreto Agosto"): per l'anno 2020, non è dovuta la seconda rata dell'imposta municipale propria (IMU) relativa a:

- a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, immobili degli agriturismi, 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;
- c) 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;
- d) immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- e) immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Si precisa che le disposizioni di cui sopra si applicano nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dalla Comunicazione della Commissione europea del 19 marzo 2020 C(2020) 1863 final «Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del COVID-19.»

Il Decreto Agosto ha previsto un'ulteriore esclusione per i pagamenti IMU degli immobili di cui alla lettera d), specificando che potranno non pagare l'IMU anche per gli anni 2021 e 2022, i proprietari degli immobili appartenenti alla categoria catastale D/3, destinati agli spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

L'efficacia delle ulteriori esclusioni previste per gli anni 2021-2022 è subordinata, ai sensi dell'articolo 108, paragrafo 3, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, all'autorizzazione della Commissione europea.

ULTERIORI ESCLUSIONI DAL SALDO IMU 2020

1) art. 9, D.L. 28.10.2020, n. 137 – “Decreto Ristori”

L'articolo 9 del DL Ristori abolisce il versamento della seconda rata dell'IMU 2020 per gli immobili e le relative pertinenze in cui si svolgono le attività imprenditoriali interessate dalla sospensione disposta col D.P.C.M. 24 ottobre 2020, in ragione dell'aggravarsi dell'emergenza sanitaria da COVID-19, come indicate nell'allegato 1 al provvedimento in esame.

Si tratta dei settori della ricettività alberghiera, della ristorazione e somministrazione di cibi e bevande, del turismo, dello sport e dello spettacolo, della cultura e dell'organizzazione di fiere e altri eventi. L'agevolazione spetta a condizione che il proprietario sia gestore delle attività esercitate negli immobili medesimi.

Sono fatte salve le norme relative all'esclusione prima rata IMU 2020 per il settore turistico (art. 177, D.L. 19 maggio 2020, n. 34) e all'esclusione seconda rata IMU 2020 per i settori del turismo e dello spettacolo (art. 78, D.L. 14 agosto 2020, n. 104 - "Decreto Agosto").

2) art. 5, D.L. 9.11.2020, n. 149 – “Decreto Ristori Bis”

L'articolo 5 del DL Ristori Bis abolisce il versamento della seconda rata dell'IMU 2020 per gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività di cui ai codici ATECO riportati nell'allegato 2 del DL Ristori Bis ubicati nei comuni delle cosiddette “zone rosse”, individuate con ord. Min. Salute.

La Toscana è stata dichiarata “zona rossa” con ordinanza del Min. Salute 13/11/2020 (in vigore dal 15/11/2020), ed è tornata ad essere “zona arancione” dal 06/12/2020, a seguito di ordinanza del Ministero della Salute 05/12/2020. L’agevolazione spetta a condizione che il proprietario sia gestore delle attività esercitate negli immobili medesimi.

3) art. 8, D.L. 30.11.2020, n. 157 – “Decreto Ristori Quater”

L’articolo 8 del DL Ristori Quater introduce un’importante precisazione alle norme relative a esclusione prima rata IMU (art. 177, D.L. 19 maggio 2020, n. 34) e seconda rata IMU (art. 78, D.L. 14 agosto 2020, n. 104; art. 9, D.L. 28 ottobre 2020, n. 13; art. 5, D.L. 9 novembre 2020, n. 149).

Nella formulazione iniziale delle norme richiamate, era disposta la condizione, applicabile alla maggior parte dei casi, dell’identità soggettiva tra gestore dell’attività e proprietario dell’unità immobiliare; col nuovo disposto normativo, l’esclusione compete anche se chi svolge l’attività non è proprietario ma è titolare di un diritto reale di godimento o è utilizzatore in forza di un contratto di leasing o ancora è concessionario di beni demaniali.

Novità IMU 2021:

Agevolazioni IMU e TARI per i soggetti residenti all’estero (art. 1, comma 48, L. 178/20): a partire dal 2021, l’IMU è applicata al 50% e la TARI è ridotta di 2/3 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d’uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l’Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall’Italia.

Esclusione prima rata IMU 2021 (art. 1, commi 599-600, L. 178/20): non è dovuta la prima rata IMU 2021 per:

- a) stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali nonché stabilimenti termali;
- b) immobili rientranti nella categoria D/2 e relative pertinenze, agriturismi, villaggi turistici, ostelli della gioventù, rifugi di montagna, colonie marine e montane, affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, B&B, residence e campeggi a condizione che i soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- c) 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;
- d) immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Ulteriore esclusione prima rata IMU 2021 (art. 6-sexies, D.L. 41/21 – Decreto Sostegni – convertito dalla L. 69/21): In considerazione del perdurare degli effetti connessi all’emergenza sanitaria da COVID-19, per l’anno 2021 non è dovuta la prima rata IMU relativa agli immobili posseduti dai soggetti passivi per i quali ricorrono le condizioni di cui all’articolo 1, commi da 1 a 4, del citato Decreto.

L’esenzione si applica solo agli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche gestori.

Si precisa che le disposizioni relative alle esclusioni prima rata IMU 2021 di cui sopra si applicano nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dalla Comunicazione della Commissione europea del 19 marzo 2020 C(2020) 1863 final «Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell’economia nell’attuale emergenza del COVID-19».

Esenzione IMU 2021 per proprietari locatori, in caso di sfratto con esecuzione sospesa (art. 4-ter, D.L. 73/21 – Decreto Sostegni Bis – convertito dalla L. 106/21): è riconosciuta l’esenzione IMU 2021 nel caso in cui un proprietario (persona fisica) abbia locato un’abitazione ed ottenuto convalida a sfratto per morosità entro il 28/02/2020 – con esecuzione sospesa fino al 30/06/2021 – oppure dopo il 28/02/2020 – con esecuzione sospesa fino al 30/09/2021 o al 31/12/2021.

È previsto, inoltre, il diritto al rimborso della 1° rata IMU 2021 in favore dei soggetti di cui sopra, con modalità di attuazione da stabilire con Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze.

COME COMUNICARE IL DIRITTO ALLE ESCLUSIONI / ESENZIONI 2020-2021

Trattandosi di casi in cui il Comune, in via generale, non è in possesso delle informazioni necessarie per il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria, per beneficiare dell'esenzione è necessario presentare la Dichiarazione IMU 2020 (scadenza 30/06/2021):

- indicando i riferimenti catastali dell'immobile per il quale si è usufruito dell'esenzione;
- barrando la casella esente ed indicando il periodo di esenzione (dall'1/1/2020 se esenti per rata di acconto e saldo, dall'1/7/2020 se esenti per la sola rata di saldo);
- riportando, nelle annotazioni, la partita IVA ed il codice ATECO dell'attività svolta.

Per le annualità successive (es. 2021), si applicano le disposizioni in tema di termine di presentazione della dichiarazione.

Per l'anno 2021, il Legislatore ha prorogato il termine di presentazione della dichiarazione IMU al 30/06/2023.

ESENZIONI 2020-2021 TABELLA RIASSUNTIVA

Decreto legge n.34/2020 (cd. dl "Rilancio"):	L'art.177 ha abolito la prima rata IMU, per l'anno 2020, in favore dei possessori di immobili: adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali e degli stabilimenti termali (lettera a)); rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni con fine di lucro) ovvero agriturismi, villaggi turistici, ostelli della gioventù, rifugi di montagna, colonie marine e montane, affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residence e campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività esercitate (lettera b)); rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi o manifestazioni (lett. b- bis aggiunta in sede di conversione).
Decreto legge n.104/2020 (cd. dl "Agosto"):	L'art.78 ha previsto l'esenzione dal pagamento della seconda rata dell'IMU, per l'anno 2020, per gli stessi immobili di cui al decreto "Rilancio" ampliando, inoltre, la platea degli immobili considerati ai seguenti: immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate; immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate. Inoltre, per la prima categoria di immobili di cui sopra, l'esenzione viene prevista anche per gli anni 2021 e 2022 (previa autorizzazione della Commissione europea) a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori della attività ivi esercitate.

Decreto legge n.137/2020 (cd. dl "Ristori"):	L'art.9 amplia la portata delle esenzioni previste dall'art.78 del dl n. 104/2020 (cd "Decreto Agosto"). In particolare, l'articolo 9, confermando la platea dei beneficiari dell'esenzione prevista dai precedenti dl 34 e 104, abolisce il versamento della seconda rata dell'IMU 2020 per gli immobili e le relative pertinenze in cui si svolgono le attività imprenditoriali interessate dalla sospensione disposta col DPCM 24 ottobre 2020, elencate nell' <u>Allegato 1</u> al dl 137/2020. Si tratta in sintesi, dei settori della ricettività alberghiera, della ristorazione e somministrazione di cibi e bevande, del turismo, dello sport e dello spettacolo, della cultura e dell'organizzazione di fiere e altri eventi. Per queste fattispecie, l'agevolazione spetta a condizione che il proprietario degli immobili considerati, sia anche gestore delle attività esercitate negli immobili medesimi.
Decreto legge n.149/2020 (cd."Ristori-bis", successivamente confluito nel dl 137/2020):	L'art.1 al comma 1 interviene sostituendo l'Allegato 1 al decreto n. 137/2020 (cd "Ristori") e aggiungendo ulteriori codici ATECO rispetto a quelli inizialmente previsti nel precedente Allegato. In particolare, l'art.5 elimina la seconda rata dell'IMU per l'anno 2020 per gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività sottoposte a chiusura riferite ai codici ATECO riportati nell' <u>Allegato 2</u> del decreto in questione. Si tratta sostanzialmente di attività di vendita al dettaglio e servizi alla persona, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate e si trovino nei Comuni delle aree appartenenti alle cd. zone rosse, individuate con ordinanze del Ministro della salute.
Decreto legge n.154/2020 (cd"Ristori-ter", successivamente confluito nel dl 137/2020):	All'art.1 prevede che l'allegato 2 del dl n.149/2020 venga integrato con il codice ATECO 47.72.10, corrispondente all'attività di Commercio al dettaglio di calzature e accessori.
Decreto legge n.157/2020 (cd."Ristori-quater", successivamente confluito nel dl 137/2020):	L'art.8 prevede che l'esenzione del pagamento dell'IMU 2020, disposta dai decreti-legge emergenziali per alcuni immobili produttivi, trovi applicazione nei confronti di tutti i soggetti passivi IMU, a condizione che siano anche gestori delle attività economiche interessate dalle norme di esenzione e non solo, dunque, ai proprietari degli immobili stessi. Di conseguenza, l'esenzione della seconda rata 2020 dell'IMU, per ciò che attiene i casi in cui è richiesta coincidenza tra gestore e proprietario dell'immobile, compete anche ai titolari di un diritto reale di godimento, agli utilizzatori in forza di un contratto di leasing e ai concessionari di beni demaniali.

Legge n178/2020 ("Legge di bilancio 2021")	Il comma 48 dell'art.1 riduce alla metà l'IMU 2021 dovuta sull'unica unità immobiliare, purché non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia da soggetti non residenti, che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con lo Stato italiano. I commi da 599 a 601 dell'art.1 esentano dalla prima rata dell'IMU 2021 i seguenti immobili: stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, stabilimenti termali; alberghi, pensioni e relative pertinenze, agriturismi, villaggi turistici, ostelli della gioventù, rifugi di montagna, colonie marine e montane, affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residence e campeggi, purché i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività esercitate; immobili in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni; discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i soggetti passivi siano anche gestori delle attività esercitate. Infine, i commi dal 1116 al 1119 dell'art.1: prorogano l'esenzione dal pagamento dell'IMU per i comuni di Lombardia e Veneto interessati dagli eventi sismici dei giorni 20 e 29 maggio 2012, nonché per quelli dell'Emilia-Romagna interessati dalla proroga dello stato d'emergenza, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati interessati e comunque non oltre il 31 dicembre 2021; stabiliscono che sono esenti dall'applicazione dell'IMU i fabbricati distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero ubicati nelle zone colpite dagli eventi sismici verificatasi dal 24 agosto 2016 nel Centro Italia, fino alla definitiva ricostruzione o agibilità e comunque non oltre il 31 dicembre 2021.
Decreto legge n.41/2021 (cd. dl "Sostegni"):	Il comma 1 dell'articolo 6-sexies esenta dal pagamento della prima rata IMU 2021 i destinatari del contributo a fondo perduto disposto dal decreto in questione all'art. 1 (commi 1- 4), cioè i soggetti passivi titolari di partita IVA che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario, con alcune eccezioni e a specifiche condizioni, in termini di limiti di reddito, ricavi o compensi(vedi nota 1). Inoltre, al comma 2 dello stesso articolo viene precisato che l'esenzione si applica solo agli immobili nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche gestori.

Decreto legge n.73/2021 (cd. dl "Sostegni-bis"):	La legge di conversione del decreto in questione (legge n.106 del 2021) prevede all'articolo 4-ter l'esenzione per l'anno 2021 dal versamento dell'IMU alle persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in locazione a uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30 giugno 2021. L'esenzione si applica anche a beneficio delle persone fisiche titolari di un immobile, concesso in locazione ad uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021. I soggetti beneficiari hanno diritto al rimborso della prima rata dell'IMU relativa all'anno 2021, versata entro il 16 giugno 2021. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità di attuazione del rimborso.
--	--

1 Il comma 1 dell'art. 1 del dl 41/2021 riconosce un contributo a fondo perduto a favore dei soggetti titolari di partita IVA, residenti o stabiliti nel territorio dello Stato, che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario.

Il comma 2 stabilisce che il contributo non spetta a:

- soggetti la cui attività risulti cessata alla data di entrata in vigore del decreto,
- soggetti che hanno attivato la partita IVA dopo l'entrata in vigore del decreto,
- enti pubblici di cui all'articolo 74 del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) approvato con D.P.R. n. 917 del 1986;
- soggetti di cui all'articolo 162-bis del medesimo TUIR, ovvero i soggetti che esercitano in via esclusiva o prevalente l'attività di assunzione di partecipazioni sia in intermediari finanziari sia in soggetti diversi dagli intermediari finanziari.

Il comma 3 stabilisce che il contributo spetta esclusivamente ai soggetti titolari di reddito agrario, nonché ai soggetti con ricavi derivanti da specifiche attività di cessioni di beni e prestazioni di servizi, o compensi in denaro o in natura non superiori a 10 milioni di euro nel periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2019.

Infine, il comma 4, stabilisce che il contributo spetta a condizione che l'ammontare medio mensile di fatturato e corrispettivi del 2020 sia inferiore almeno del 30% rispetto a quello del 2019. Ai soggetti che hanno attivato la partita IVA dal 1° gennaio 2019 il contributo spetta anche in assenza dei requisiti di cui al comma 4.

Novità IMU 2022:

Sono esenti ai sensi dell'articolo 78 comma 3 D.L. 104/2020 **gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3** destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Modifica della tassazione per l'abitazione principale dei coniugi che abbiano stabilito dimora abituale e residenza anagrafica in immobili di Comuni diversi (art. 5-decies, D.L. 146/21, modificativo dell'art. 1, c. 741, L. 160/19): A partire dal 2022, viene estesa la possibilità di fruire di una abitazione principale laddove i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi, che si trovino anche in comuni diversi.

L'immobile eletto abitazione principale dovrà essere scelto dai componenti del nucleo familiare; in tal senso, la scelta deve essere esplicitata mediante presentazione di apposita dichiarazione IMU.

Agevolazioni IMU per i soggetti residenti all'estero (art. 1, comma 743, L. 234/21): Per il solo anno 2022, è dovuta al 37,50% l'IMU sull'unica unità immobiliare, purché non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

Novità IMU 2023:

Introduzione esenzione per immobili occupati senza titolo (art. 1 c. 81 L. 197/22): A partire dal 2023, è introdotta una nuova esenzione per gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia per reati di violazione continuata di domicilio, invasione di terreni o edifici, o iniziata azione giudiziaria penale. Il contribuente interessato deve comunicare al Comune il rispetto dei requisiti previsti per l'esenzione, tramite modalità telematiche.

Novità IMU 2024:

Introduzione norma di interpretazione autentica per l'uso degli immobili degli Enti Non Commerciali (ENC) (art. 1, c. 71, L. 213/23): la norma sopraindicata stabilisce quanto segue: "L'articolo 1, comma 759, lettera g), della legge 27 dicembre 2019, n. 160, nonché le norme da questo richiamate o sostituite si interpretano, per gli effetti di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, nel senso che:

a) gli immobili si intendono posseduti anche nel caso in cui sono concessi in comodato a un soggetto di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, con modalità non commerciali;

b) gli immobili si intendono utilizzati quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 1992, anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità".

Novità IMU 2025:

L'articolo 6bis del DL84/2025 ha stabilito ai fini dell'esenzione dall'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 759, lettera g), della legge 27 dicembre 2019, n. 160, per l'applicazione delle disposizioni riferite allo svolgimento delle attività sportive di cui all'articolo 1, comma 1, lettera m), del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200, i comuni individuano, sentite le rappresentanze sportive locali, i corrispettivi medi previsti per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nello stesso ambito territoriale per verificare il rispetto delle condizioni di cui all'articolo 4, comma 6, del medesimo regolamento n. 200 del 2012. I corrispettivi medi sono individuati annualmente e sono pubblicati da ciascun comune nel proprio sito internet istituzionale. Nelle more, ai fini dell'applicazione dell'esenzione di cui all'articolo 1, comma 759, lettera g), della legge 27 dicembre 2019, n. 160, per le associazioni sportive dilettantistiche e per le società sportive dilettantistiche rileva la sola iscrizione nel registro nazionale delle attività sportive di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 28 febbraio 2021, n. 39, a valere dall'anno di iscrizione nel predetto registro. In ogni caso, non si dà luogo al rimborso delle somme già versate.

Dal 2025 la novità più rilevante per l'IMU è l'obbligatorietà del prospetto ministeriale per la pubblicazione delle aliquote IMU. I comuni devono inserire la delibera delle aliquote sul sito del dipartimento delle Finanze entro il 14 ottobre dell'anno di riferimento (in questo caso 2025) per essere poi pubblicate entro il 28 ottobre dello stesso anno. In caso di mancata pubblicazione si applicano le aliquote base.

Il Comune di Scandicci ha approvato il prospetto delle aliquote per l'anno 2025 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 del 19/12/2024.

In occasione del versamento della prima rata in acconto del 16/06/2025 è stato precisato quanto segue:

IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA CONCESSI IN USO GRATUITO/COMODATO

Si ricorda la disciplina applicabile al calcolo dell'IMU sugli immobili a destinazione abitativa concessi in uso gratuito/comodato.

1. ABBATTIMENTO DELLA BASE IMPONIBILE AL 50%

L'art. 1 comma 747 lettera c) della Legge 160/2019 stabilisce per il proprietario che possiede un immobile concesso in comodato gratuito, la riduzione del 50% della base imponibile qualora sussistano contemporaneamente tutti i seguenti requisiti:

- grado di parentela tra comodante e comodatario in linea retta entro il 1° grado (genitori/figli);
- il comodatario (utilizzatore) deve adibire l'alloggio ad abitazione principale, ossia vi deve dimorare e risiedere anagraficamente;
- il comodante (proprietario):
 - deve risiedere anagraficamente a Scandicci;
 - non deve possedere in tutta Italia, neppure in percentuale, altri immobili ad uso abitativo ad eccezione della propria abitazione principale.
- entrambi gli immobili, ossia quello concesso in comodato e l'abitazione principale del comodante, non devono appartenere alle categorie catastali A1, A8, A9;
- il contratto di comodato per l'alloggio e la/lle pertinenze (un C/2, un C/6 e un C/7) deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Il comodante se possiede i requisiti indicati non deve presentare alcuna dichiarazione al Comune di Scandicci per l'applicazione della riduzione, deve soltanto registrare il contratto presso l'Agenzia delle entrate.

2. ALIQUOTA AGEVOLATA DEL 7,6 PER MILLE

In base al vigente regolamento comunale IMU, articolo 13, e alle aliquote IMU deliberate

per l'anno 2025, l'aliquota agevolata è applicata alle unità immobiliari a destinazione abitativa concesse in comodato gratuito qualora sussistano contemporaneamente tutti i seguenti requisiti:

- grado di parentela tra comodante e comodatario in linea retta entro il 1° grado (genitori-figli);
- il comodatario (utilizzatore) deve aver compiuto la maggiore età e deve adibire l'alloggio ad abitazione principale, ossia vi deve dimorare e risiedere anagraficamente;

L'imposta dovuta per l'immobile in comodato gratuito e relative pertinenze (un C/2, un C/6 e un C/7) è determinata **applicando l'aliquota del 7,6 per mille sulla base imponibile.**

Per fruire dell'aliquota agevolata il comodante deve presentare all'Ufficio Entrate del Comune di Scandicci entro il 16 dicembre dell'anno di riferimento dichiarazione sostitutiva di atto notorio che rimane valida per gli anni successivi, sempre che non si verifichino variazioni. La dichiarazione non è necessaria nei casi di contratto di comodato registrato.

Nel caso di immobili a destinazione abitativa concessi in uso gratuito/comodato che soddisfino **sia i requisiti di cui al punto 1 che al punto 2**, l'Imu è pertanto determinata applicando **l'aliquota del 7,6 per mille sulla base imponibile abbattuta del 50%**. Nel caso di immobili a destinazione abitativa concessi in uso gratuito/comodato **che non soddisfino uno o più dei requisiti di cui al punto 1 o 2**, l'Imu è determinata applicando **l'aliquota ordinaria del 10,6 per mille sull'intera base imponibile.**

Prospetto aliquote IMU - Comune di SCANDICCI

ID Prospetto 234 riferito all'anno 2025

Approvato con delibera n° 124 del 19/12/2024 emanata da: Consiglio comunale

Ai sensi dell'art. 1, comma 764, della legge n. 160 del 2019, in caso di discordanza tra il presente prospetto e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta prevale quanto stabilito nel prospetto stesso.

Comune oggetto di fusione/incorporazione che applica aliquote differenziate nei preesistenti comuni: NO

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze		0,5%
Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019		SI
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)		0,1%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)		0,98%
Terreni agricoli		1,06%
Aree fabbricabili		1,06%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)		1,06%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D	Categoria catastale: - D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)	0,76%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Comodato d'uso gratuito - Condizioni locatario/comodatario: Parenti - Sino al primo grado (ipotesi diverse da quella di cui all'art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019) - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale.	0,76%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	Abitazione locata o in comodato - Tipo contratto: Locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n.431/1998 e s.m.i. - Destinazione d'uso: Purché l'affittuario/comodatario la utilizzi come abitazione principale.	0,6%

Elenco esenzioni e/o agevolazioni indicate dal comune:

Nessuna esenzione presente.

Precisazioni

Devono intendersi richiamate le esenzioni, le assimilazioni all'abitazione principale, le detrazioni e le agevolazioni previste dalla legge alle condizioni nella stessa stabilite.

Per le fattispecie di cui all'art. 1, commi 747 e 760, della legge n. 160 del 2019, l'imposta è determinata applicando la riduzione di legge sull'aliquota stabilita dal comune per ciascuna fattispecie.

Le pertinenze delle abitazioni principali e degli altri immobili non sono autonomamente assoggettate a tassazione in quanto, sulla base dei criteri civilistici di cui all'art. 817 c.c. e della consolidata giurisprudenza di legittimità in materia, alle stesse si applica il medesimo regime di tassazione degli immobili di cui costituiscono pertinenze.

Le pertinenze dell'abitazione principale, in particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. b), della legge n. 160 del 2019, devono intendersi "esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo".

Per contratti di locazione di immobili devono intendersi esclusivamente quelli registrati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Documento generato il 7/1/2025 alle 17:58:43