

DOTT. RAG MARIO TREVISANUTTO

COMMERCIALISTA & REVISORE LEGALE
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Alla spettabile Clientela

Torino, 25 Maggio 2020

OGGETTO: La tassazione degli immobili (IMU, TARI e IVIE) - Comunicazione immobili posseduti.

IMU

La legge di Bilancio 2020 (legge n. 160 del 27 dicembre 2019) ha ridisegnato un nuovo assetto per i tributi comunali.

La nuova IMU si applica in tutti i comuni del territorio nazionale, ferma restando per la regione Friuli Venezia Giulia e per le province autonome di Trento e di Bolzano l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti.

La novità più rilevante riguarda il fatto che dall'anno 2020 i detentori degli immobili non saranno più tenuti al versamento della TASI che era, invece, dovuta fino al 2019 sia dal titolare del diritto reale sull'immobile che dall'occupante; nel caso di immobile in affitto la TASI era dovuta infatti sia dal locatore che dal conduttore.

La disciplina dell'IMU è in continuità con la normativa precedente. **Il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili.**

Attenzione: Il possesso dell'abitazione principale o assimilata non costituisce, come già previsto in precedenza, **presupposto dell'imposta**, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

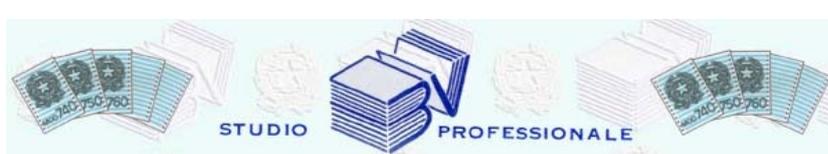
Il legislatore ha fornito la definizione degli immobili, ai fini dell'applicazione dell'imposta:

- **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 (come chiarito dal MEF con la Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020 la nuova disposizione normativa comporta il superamento della precedente impostazione normativa che consentiva di fare riferimento alla nozione civilistica di pertinenza di cui agli artt. 817 ss. c.c., nonché all'orientamento giurisprudenziale formatosi su tali disposizioni); **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;
- **per “abitazione principale” si intende** l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Qualora i

10128 TORINO – CORSO RE UMBERTO I N.63 – TEL. (011) 56.83.101 (6 linee r.a.) – FAX (011) 56.83.315
Codice Fiscale TRV MRA 54D14 H630R – Partita IVA 02667080010

e-mail: info@studiotrevisanutto.it – pec: studiotrevisanutto@pec.it – privacy: www.studiotrevisanutto.it

Polizza rischi professionale: QBE N.0647000000/9506 – Massimale € 1.500.000,00



DOTT. RAG MARIO TREVISANUTTO

COMMERCIALISTA & REVISORE LEGALE
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale (quindi, nello stesso Comune), le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Si ricorda che il possesso dell'abitazione principale (o assimilata) non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9 (abitazioni di lusso);

- per **“pertinenze” dell'abitazione principale si intendono** 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.

Sono inoltre considerate **abitazioni principali, e quindi non soggette all'IMU:**

- 1) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 2) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 3) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali;
- 4) 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;
- 5) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- 6) su decisione del singolo comune, 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. In caso di più unità immobiliari, l'agevolazione può essere applicata a una sola unità immobiliare.

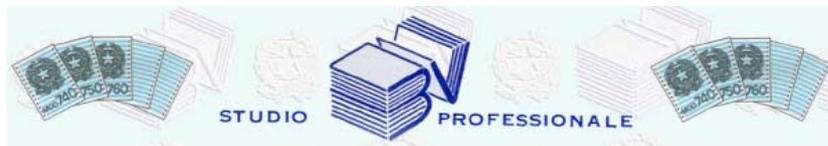
Il D.L. 28 marzo 2014, n. 47, (c.d. Piano casa), ha inoltre previsto, con effetto dal 2015:

- la soppressione della facoltà per i Comuni di qualificare come abitazione principale l'immobile posseduto dai cittadini italiani non residenti e iscritti all'AIRE a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso;
- l'assimilazione *ex lege* ad abitazione principale, a decorrere dal 2015, di un'unica unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti e iscritti all'AIRE, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

10128 TORINO – CORSO RE UMBERTO I N.63 – TEL. (011) 56.83.101 (6 linee r.a.) – FAX (011) 56.83.315
Codice Fiscale TRV MRA 54D14 H630R – Partita IVA 02667080010

e-mail: info@studiotrevisanutto.it – pec: studiotrevisanutto@pec.it – privacy: www.studiotrevisanutto.it

Polizza rischi professionale: QBE N.0647000000/9506 – Massimale € 1.500.000,00



DOTT. RAG MARIO TREVISANUTTO

COMMERCIALISTA & REVISORE LEGALE
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

La base imponibile dell'imposta, a cui poi applicare le aliquote stabilite dai comuni, è costituita dal valore degli immobili.

Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

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.

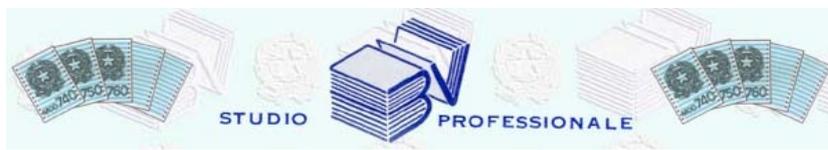
L'IMU 2020 deve essere pagata prendendo a riferimento le aliquote nonché detrazioni approvate dai singoli Comuni per l'anno 2020, a condizione che le delibere di approvazione delle aliquote e detrazioni dei Comuni siano inviate al MEF, per il tramite dell'apposito "portale del federalismo fiscale" entro il 14 ottobre 2020, in modo che il Ministero possa provvedere alla loro pubblicazione nel proprio sito internet di cui al D.Lgs. n. 360/1998, entro il termine del 28 ottobre 2020.

Gli **immobili concessi in comodato** a un parente di primo grado in linea retta (genitore o figlio) godono di una riduzione della base imponibile del 50% a condizione che:

- l'immobile sia adibito ad abitazione principale;
- l'immobile non appartenga a una delle categorie catastali cd di lusso (A/1, A/8, A/9);
- il contratto di comodato risulti regolarmente registrato.

Inoltre il comodante:

- deve possedere un solo immobile in Italia oltre all'abitazione principale non di lusso, sita nel territorio in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;
- deve risiedere e avere la sua dimora abituale nello stesso Comune in cui l'immobile è concesso in comodato;



DOTT. RAG MARIO TREVISANUTTO

COMMERCIALISTA & REVISORE LEGALE
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

- deve presentare la dichiarazione IMU che attesti il possesso dei requisiti.

Dal 2016 sono esenti da IMU i **terreni agricoli**:

- ricadenti nelle aree montane e di collina secondo i criteri della Circolare Ministeriale n. 9 del 14 giugno 1993;
- posseduti da coltivatori diretti del fondo (CD) e Imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dall'ubicazione del terreno;
- immutabilmente destinati all'agricoltura, alla silvicoltura e all'allevamento di animali, con proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- ubicati nelle isole minori (Isole Tremiti, Pantelleria, Isole Pelagie, Isole Egadi, Isole Eolie, Isole Susicane, Isole del Nord di Sardegna, Isole Partenopee, Isole Ponziane, Isole Toscane, Isole del Mar Ligure, Isola del Lago d'Iseo).

La Legge di Stabilità 2016 ha inoltre:

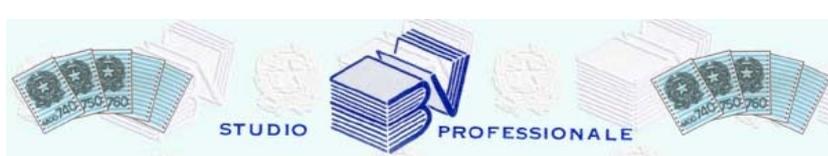
- compreso nel novero degli immobili esenti da IMU le unità immobiliari di cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, anche se destinate a studenti universitari soci assegnatari;
- previsto la riduzione al 75% dell'IMU dovuta in base all'aliquota comunale per gli immobili locati a canone concordato;
- escluso i macchinari "imbullonati" dal calcolo della rendita e quindi dalla base imponibile IMU. Al fine di godere del beneficio, i contribuenti devono richiedere le rendite catastali rideterminate che avranno gli effetti retroattivi a partire dal 1° gennaio dello stesso anno.

La Legge di Bilancio 2019, prima, e successivamente il cosiddetto "Decreto crescita" (D.L. 30 aprile 2019, n. 34), hanno rimodulato la deducibilità dell'imposta relativa agli immobili strumentali. Da ultimo è intervenuta anche la legge di Bilancio 2020 che ne ha così disposto la deducibilità:

- al 50% già per il periodo d'imposta 2019;
- per aumentare al **60% per il 2020 e 2021**;
- a regime, dal 2022, la percentuale arriverà al 100%.

Il reddito delle **abitazioni non locate** che scontano l'IMU, ubicate nello stesso comune in cui si trova l'abitazione principale, è assoggettato a Irpef nella misura del 50%.

I Comuni possono disporre casi di esclusione come, ad esempio, per i proprietari o gli usufruttuari anziani o disabili che trasferiscono la residenza in istituti di ricovero, per i cittadini italiani non residenti. Sono sempre esenti gli alloggi sociali, la casa assegnata al coniuge separato, l'unico immobile posseduto dal personale delle forze armate o delle forze di polizia, i fabbricati rurali a uso strumentale.



DOTT. RAG MARIO TREVISANUTTO

COMMERCIALISTA & REVISORE LEGALE
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Sono inoltre **esenti dall'IMU**:

- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense;
- i fabbricati destinati ad usi culturali ex art. 5-bis del D.P.R. n. 601/1973 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.);
- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- gli immobili localizzati all'interno delle Zone Franche Urbane posseduti dalle piccole e micro imprese;
- gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lett. c) del TUIR, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività:
 - assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive;
 - dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, alla catechesi e all'educazione cristiana, ex art. 16, comma 1, lett. a), legge n. 222/85.

Per gli immobili utilizzati sia per l'attività commerciale che per quella istituzionale, l'esenzione "va applicata solo alla frazione di unità destinata all'attività non commerciale".

Novità 2020

A seguito dell'emergenza sanitaria da Coronavirus, l'art. 138 del decreto "Rilancio" (D.L. 19 maggio 2020, n. 34) ha **uniformato i termini per l'approvazione degli atti deliberativi da parte degli enti locali in materia di TARI e IMU al termine del 31 luglio 2020** concernente il bilancio di previsione.

Infatti, il termine per l'approvazione delle tariffe della TARI era precedentemente fissato al 30 giugno (art. 107, comma 4, del D.L. n. 18/2020 che interviene a prorogare il termine previsto dall'art. 1, comma 686-bis, della legge n. 147/2013), mentre per l'IMU il comma 779 dell'art. 1 della legge n. 160/2019 aveva prorogato fino a giugno l'approvazione degli atti deliberativi dei comuni per tale tributo.

Sempre il decreto "Rilancio" con l'art. 177 ha introdotto **l'esenzione dalla prima rata IMU, in scadenza al 16 giugno 2020, per gli immobili del settore turistico-ricettivo:**

- adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché gli immobili degli



DOTT. RAG MARIO TREVISANUTTO

COMMERCIALISTA & REVISORE LEGALE
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

stabilimenti termali;

- rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni), e gli 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 and breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

IMU – Termini e modalità di pagamento. La scadenza per il pagamento della prima rata IMU 2020 è fissato al **16 giugno 2020**.

La seconda rata scadrà il **16 dicembre 2020**.

Il versamento dell'IMU può avvenire alternativamente, mediante:

- **il modello F24;**
- apposito **bollettino di c/c postale;**
- la **piattaforma PagoPA**, di cui all'art. 5 del Codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82), e con le altre modalità previste dallo stesso Codice.

La legge di Bilancio 2020 ha disposto 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”** (comma 762): a questo proposito, la circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020 precisa che il soggetto passivo Imu ha l'onere di corrispondere, in sede di acconto, la metà dell'importo versato nel 2019, che, ai fini della Tasi, coincideva con la sua quota parte.

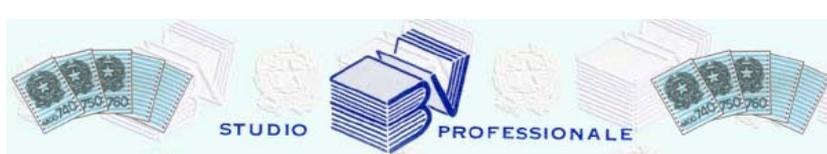
A regime, invece, il versamento della prima rata sarà pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Attenzione: In relazione alle difficoltà determinate dall'emergenza epidemiologica da virus Covid-19 i **Comuni possono disporre, nell'esercizio della propria autonomia regolamentare, il differimento dei termini di pagamento per il 2020.**

In particolare, l'IFEL ha pubblicato sul proprio sito uno schema di delibera, variamente adattabile a seconda degli orientamenti e delle esigenze di ciascun ente, per disporre una proroga dei termini di versamento dell'acconto IMU 2020, limitatamente ai contribuenti che hanno registrato difficoltà economiche a causa della situazione emergenziale determinata dal COVID-19.

Pertanto, si rimanda a ciascun Comune di competenza per la verifica di eventuali decisioni in merito.

La **Dichiarazione IMU** deve essere presentata al Comune in cui sono ubicati gli immobili **entro 31 dicembre (e non più 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



DOTT. RAG MARIO TREVISANUTTO

COMMERCIALISTA & REVISORE LEGALE
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

determinazione dell'imposta (ai sensi dell'art. 3-ter del D.L. n. 34/2019 "decreto Crescita", convertito con modificazioni in legge n. 58/2019).

TARI

La **TARI** è il tributo destinato a finanziare i costi di raccolta e smaltimento rifiuti (ha sostituito la Tarsu/Tares) e non ha subito modifiche.

È dovuto da chi, a qualsiasi titolo, occupa o conduce locali, indipendentemente dall'uso a cui sono adibiti, mentre è esclusa per le aree scoperte pertinenziali o accessorie non operative (giardini condominiali, cortili, ecc.) e le parti comuni dell'edificio non detenute o occupate in via esclusiva (ad esempio, tetti e lastrici solari, scale, aree destinate al parcheggio). Specifiche ipotesi di riduzioni tariffarie possono essere adottate dai Comuni (ad esempio, abitazioni con unico occupante, abitazioni tenute a disposizione per uso limitato, fabbricati rurali a uso abitativo).

La TARI è dovuta nella misura massima del 20% in caso di mancato svolgimento del servizio di gestione dei rifiuti o nel caso in cui lo stesso sia gravemente carente, mentre nelle zone in cui non è effettuata la raccolta è dovuta in misura non superiore al 40%. Infine, dovranno essere previste riduzioni per la raccolta differenziata riferibile alle utenze domestiche.

Ciascun Comune regola le modalità di applicazione della TARI sulla base della tariffa giornaliera per quei soggetti che occupano o detengono temporaneamente, con o senza autorizzazione, locali od aree pubbliche o di uso pubblico. Si considera temporanea una occupazione che si protrae per un periodo non superiore a 183 giorni nel medesimo anno solare.

Il Dipartimento delle Finanze ha precisato che i magazzini intermedi di produzione e quelli adibiti allo stoccaggio dei prodotti finiti, nonché le aree scoperte che danno luogo alla produzione, in via continuativa e prevalente, di rifiuti speciali non assimilabili (se asservite al ciclo produttivo) sono intassabili ai fini della TARI in quanto produttivi di rifiuti speciali, indipendentemente da quanto dispone il Comune che in questi casi "non ha alcuno spazio decisionale in ordine all'esercizio del potere di assimilazione".

TARI – Termini e modalità di pagamento. Il calcolo della TARI è di competenza del Comune (o del gestore del servizio in concessione); il contribuente riceverà quindi al proprio domicilio gli appositi moduli già predisposti per il pagamento, con l'indicazione dell'importo da versare e delle scadenze deliberate da ciascun Comune.

IVIE

L'IVIE (Imposta Immobili all'estero) è una imposta patrimoniale **a carico delle persone fisiche residenti nel territorio italiano (anche se senza cittadinanza italiana).**

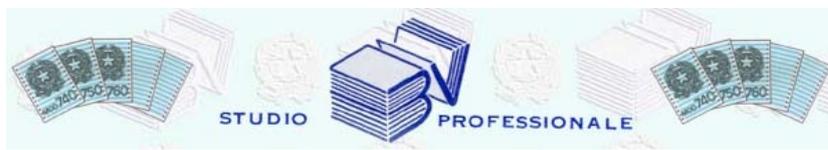
L'imposta è dovuta dai:

- proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali per natura o per destinazione destinati ad attività d'impresa o di lavoro autonomo
- titolari dei diritti reali di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi;

10128 TORINO – CORSO RE UMBERTO I N.63 – TEL. (011) 56.83.101 (6 linee r.a.) – FAX (011) 56.83.315
Codice Fiscale TRV MRA 54D14 H630R – Partita IVA 02667080010

e-mail: info@studiotrevisanutto.it – pec: studiotrevisanutto@pec.it – privacy: www.studiotrevisanutto.it

Polizza rischi professionale: QBE N.0647000000/9506 – Massimale € 1.500.000,00



DOTT. RAG MARIO TREVISANUTTO

COMMERCIALISTA & REVISORE LEGALE
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

- concessionari, nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatari, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

IVIE – Termini e modalità di pagamento. Per il versamento dell'IVIE si applicano le stesse regole previste per l'Irpef, comprese quelle riguardanti importi e date di acconto e saldo. Quindi, nel 2020 andrà pagata l'IVIE riferita al periodo d'imposta 2019 e gli acconti per il 2020.

Comunicazione Importante ai Clienti dello Studio

Come avete compreso da queste seppur sintetiche premesse, le casistiche da esaminare sono molteplici (e differenziate per Comune) e i tempi sono ristretti.

Il nostro Studio ha determinato le imposte dovute sulla base delle informazioni disponibili ed ha predisposto i modelli F24 di pagamento per quelli in scadenza al 16/06/2020 sulla base dei dati in proprio possesso.

Vi chiediamo quindi di comunicarci se vi sono state variazioni sul Vostro patrimonio immobiliare nel corso dell'anno 2019, al fine di evitare errori negli importi determinati.

Cordiali saluti.

Dott. Mario Trevisanutto