

# Acconto Imu 2020

Il c. 738 dell'art. 1 della L. 160/2019 ha abolito, a decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale (IUC), con contestuale eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI), ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI).

Al contempo è stata nuovamente riscritta la disciplina IMU.

A decorrere dal 1.01.2020, essendo la TASI ormai non più in vigore, vengono meno anche le ripartizioni del tributo 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.

**La disciplina della nuova IMU si pone sostanzialmente in linea di continuità con il precedente regime** poiché ne costituisce una mera evoluzione normativa, pur con qualche novità di rilievo, fra cui si segnala la particolarità secondo la quale si considera ora parte integrante del fabbricato la sola area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente. Questo comporta, ad esempio, che 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 potrà continuare a comprendere anche quello della pertinenza mentre, in caso contrario, l'area dovrà considerarsi edificabile e, come tale, sarà soggetta autonomamente a imposizione.

Sono confermate le esenzioni per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (Iap), comprese le società agricole, per i terreni ubicati nei Comuni montani di cui alla circolare 9/1993, per quelli ubicati nelle isole minori e per quelli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà indivisa e inusufruttabile. Confermata anche l'agevolazione secondo cui si considerano non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e Iap, comprese le società agricole. I terreni edificabili continuano ad essere soggetti ad Imu a meno che non siano posseduti e coltivati da coltivatori diretti o Iap iscritti nella gestione previdenziale. Si segnala che è dovuta l'Imu sui fabbricati rurali strumentali, che fino allo scorso anno erano esenti da Imu.

**Per quanto riguarda il versamento dell'acconto Imu 2020, la normativa prevede 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.** Ciò implica che il soggetto passivo Imu corrisponda in sede di acconto la metà dell'importo versato nel 2019, che ai fini della TASI coincideva ovviamente con la sola quota determinata a proprio carico, ai sensi del c. 681 dell'art. 1 L. 147/2013.

Qualora il comune avesse già deliberato e pubblicato nel corso del 2020 le nuove aliquote IMU, il soggetto passivo avrà la facoltà di applicarle già in sede di acconto.

Inoltre, nei casi la situazione immobiliare sia cambiata rispetto al 2019, il contribuente può determinare l'acconto sulla base del possesso verificatosi nei primi 6 mesi del 2020, applicando le aliquote della "vecchia" IMU, senza aggiungere l'aliquota TASI 2019. Al riguardo sono da tenere in evidenza i chiarimenti contenuti nella [circolare n. 1/DF del 18.03.2020 del Dipartimento delle politiche fiscali](#).

Si segnala che il **decreto Rilancio ha eliminato l'acconto IMU per alberghi, pensioni e stabilimenti balneari**, lasciando, inoltre, ai Comuni la possibilità di differire il pagamento della prima rata, per effetto dell'emergenza sanitaria; per tale motivo, **qualora si intenda posticipare la scadenza ordinaria di pagamento, sarà necessario consultare i siti istituzionali di tutti i singoli Comuni interessati dal versamento.**

Con il [provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 214429 del 26.05.2020](#) sono state disciplinate, tra l'altro, le modalità di versamento dell'IMU con modello F24, mentre con la [Risoluzione Ag. Entrate 29.05.2020, n. 29/E](#), per esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti, è stato precisato che i versamenti dell'IMU tramite il modello F24 sono effettuati utilizzando i precedenti codici tributo (già istituiti con le risoluzioni n. 35/E del 12.04.2012 e n. 33/E del 21.05.2013).

## Indice

Memorandum acconto Imu 2020

Pag. 2

Scheda raccolta dati per calcolo Imu

Pag. 6



### ASPETTI OPERATIVI

#### VERSAMENTO<sup>(1)</sup>

• L'Imu è versata in 2 rate:

.. **acconto**

Entro il  
16.06.2020

- L'imposta è calcolata utilizzando le aliquote e le detrazioni **dei 12 mesi dell'anno precedente<sup>(2)</sup>**.
- Per il solo 2020, la 1<sup>a</sup> rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a **titolo di Imu e Tasi per l'anno 2019**.

.. **saldo**

Entro il  
16.12.2020

- Si utilizzano le aliquote e le detrazioni dell'anno in corso, qualora pubblicate sul sito [www.finanze.it](http://www.finanze.it) entro il 28.10; in mancanza, si utilizzano le aliquote e le detrazioni dell'anno precedente (2019).
- Il saldo è pari all'imposta dovuta per l'anno in corso meno l'acconto versato.

• È prevista la possibilità di versare in un'unica soluzione, il **16.06**, applicando le aliquote e le detrazioni dell'anno in corso (il versamento non può, tuttavia, considerarsi definitivo in quanto il Comune può deliberare variazioni Imu per l'anno in corso fino a ottobre).

• Il versamento è effettuato utilizzando esclusivamente le seguenti modalità alternative:

.. modello F24;

.. bollettino di conto corrente postale;

.. piattaforma di cui all'art. 5 D. Lgs. 82/2005 (piattaforma PagoPA) e le altre modalità ivi previste.

#### Note

<sup>(1)</sup> Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene.

<sup>(2)</sup> Qualora il Comune abbia già deliberato le aliquote Imu per il 2020 il contribuente potrà (facoltà) fare riferimento alle delibere relative al 2020 anche per il pagamento della 1<sup>a</sup> rata 2020.

#### ESENZIONE 1<sup>a</sup> RATA 2020 SETTORE TURISTICO



Art. 177 D.L. 34/2020

• In considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da Covid-19, sono **esentati dalla 1<sup>a</sup> rata relativa all'anno 2020**, dell'Imu:

- gli immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché gli immobili degli stabilimenti termali;
- gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 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 & breakfast, dei residence e dei campeggi.

A condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

#### Esempio n. 1

#### Calcolo Imu per abitazione a disposizione (per anno intero)

<b>Dati</b>	Abitazione tenuta a disposizione posseduta al 100% per l'intero anno da un solo proprietario.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendita catastale dell'abitazione = € 750,00</li> <li>• Rendita catastale rivalutata del 5% = € 787,50</li> <li>• Moltiplicatore = 160 • Aliquota 2019 = 0,86%</li> </ul>
<b>Calcoli</b>	Base imponibile: € 787,50 x 160 (coefficiente)	€ 126.000,00 x
	Aliquota 2019	0,86% x
	Percentuale di possesso	100/100 x
	Mesi di possesso	12/12 =
<b>Imu annua</b>		€ <b>1.083,60</b>
<b>Acconto (Entro il 16.06.2020)</b>	Imu dovuta acconto (€ 1.083,60 x 50%) = € 541,80 (arrotondato)	€ <b>542,00</b>

#### Esempio n. 2

#### Compilazione del modello F24 standard

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI					IDENTIFICATIVO OPERAZIONE				
codice ente/ codice comune	Ravv. Immob. variaz.	Acc.	Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
D 969	X			1	3918		2020	542,00	
...omissis...									
ESTREMI DEL VERSAMENTO (DA COMPILARE A CURA DI BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE)									
DATA			CODICE BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE			Pagamento effettuato con assegno			
giorno	me	anno	AZIENDA			CAB/SPORTELLO			<input type="checkbox"/> bancario/postale
1	6	2020							<input type="checkbox"/> circolare/vaglia postale
tratto / emesso su						cod. ABI		CAB	

#### IMPI

• Dal 2020 si applica l'imposta immobiliare sulle piattaforme marine (IMPI) in sostituzione di ogni altra imposizione immobiliare locale ordinaria sugli stessi manufatti.

• Per la determinazione della base imponibile, l'art. 38 D.L. 124/2019 rinvia alle disposizioni previste ai fini Imu per i fabbricati strumentali di categoria D privi di rendita; pertanto, è pari al valore contabile, al lordo degli ammortamenti, rivalutato con i coefficienti ministeriali annualmente stabiliti in funzione dell'anno di sostenimento del costo.

• L'IMPI è calcolata con l'aliquota del 10,6% ed è riservata allo Stato la quota pari al 7,6% mentre la restante parte del 3% per mille spetta ai comuni ai quali è preclusa la possibilità di variare l'aliquota del 3%.

### CHIARIMENTI MINISTERIALI

#### ACCONTO 2020

- IMMOBILE CEDUTO NEL CORSO DEL 2019
- IMMOBILE DESTINATO AD ABITAZIONE PRINCIPALE NEL 2019 TENUTO A DISPOSIZIONE O LOCATO NEL 2020

- IMMOBILE ACQUISTATO NEL 1° SEMESTRE 2020
- IMMOBILE DESTINATO AD ABITAZIONE PRINCIPALE NEL 2019 E TENUTO A DISPOSIZIONE O LOCATO NEL 2020

#### ALIQUOTA IMU APPLICABILE

#### CALCOLO DEL POSSESSO PER MESI

#### CONTEMPORANEO ACQUISTO E CESSIONE DI IMMOBILI E CAMBIO QUOTA DI POSSESSO

• Per il 2020, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.

• L'applicazione letterale della norma porterebbe a dover versare l'acconto 2020 sebbene in tale anno non si manifesti il presupposto impositivo.

• Ai fini dell'acconto 2020, la disposizione normativa comporta che il contribuente non versi alcunché in occasione della 1ª rata, dal momento che nel 2019 l'IMU non è stata versata perché non sussisteva il presupposto impositivo.

<b>Fabbricati rurali strumentali e fabbricati merce</b>	Tali immobili nel 2019 erano esenti dall'IMU ma assoggettati alla TASI. Qualora si opti per la soluzione di versare l'acconto, occorre applicare l' <b>aliquota di base pari allo 0,1%</b> , stante la non imponibilità delle fattispecie in esame nella previgente disciplina IMU.
---	---

• Se al momento del versamento dell'acconto risulta che il comune già abbia pubblicato sul sito [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it), le aliquote IMU applicabili nel 2020, il contribuente può determinare l'imposta applicando le nuove aliquote pubblicate.

• 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.

• Nell'ipotesi in cui il contribuente abbia al contempo venduto un immobile nel 2019 e acquistato un altro immobile situato nel territorio dello **stesso comune** nel primo semestre, egli dovrà comunque versare l'acconto 2020 scegliendo tra il metodo individuato per l'acconto 2020 e quello previsto dalla stessa norma a regime.

• Il contribuente dovrà adottare il medesimo criterio **per entrambi gli immobili**, non potrà invece combinare i due criteri e ciò soprattutto quando tale operazione conduca a non versare alcun acconto.  
• Ciò non vale nel caso in cui gli immobili in questione si trovino in **comuni diversi**, potendo il contribuente in tale eventualità scegliere un diverso criterio per ciascun immobile.

Valgono le stesse considerazioni nell'ipotesi in cui il contribuente possieda due immobili, uno adibito ad abitazione principale e l'altro tenuto a disposizione, e nel 2020 ne inverte la destinazione.

<b>Cambio quota di possesso nel 2020</b>	È preferibile seguire il criterio stabilito per l'anno di prima applicazione dell'IMU ai fini dell'acconto 2020.
--	--

• Il soggetto passivo dell'IMU deve corrispondere in sede di acconto la metà dell'importo versato nel 2019, che ai fini della TASI coincideva con la sua sola quota, determinata ai sensi dell'art. 1, c. 681 L. 147/2013.

• Al fine di evitare il verificarsi di una simile situazione, deve ritenersi più razionale la soluzione che tenga conto della condizione sussistente al momento del versamento, vale a dire l'**assenza del presupposto impositivo**.

• Tuttavia, sembra percorribile anche la possibilità per il contribuente di **versare l'acconto** sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2020, tenendo conto dell'aliquota dell'IMU stabilita per l'anno precedente.

• Nell'ipotesi in cui le nuove aliquote siano state approvate prima dell'entrata in vigore della L. 160/2019, le stesse, benché valide, con ogni probabilità sono destinate ad essere modificate dai comuni al fine di tenere conto delle novità contenute nella legge di Bilancio 2020.

• Sarebbe opportuno considerare le aliquote dell'IMU vigenti nel 2019 e attendere il termine del 28.10.2020, al fine di verificare quale sia l'atto definitivamente adottato per il 2020.

• 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.

• Nel primo caso il contribuente verserà l'acconto 2020 per l'immobile venduto nel 2019, calcolato in misura pari al 50% della somma corrisposta nel 2019 a titolo di IMU e di TASI, mentre non verserà nulla per quello acquistato nel 2020.

• Nel secondo caso il contribuente verserà l'acconto 2020 per l'immobile acquistato nel 1° semestre 2020, calcolato sulla base dei mesi di possesso nel 1° semestre del 2020 e tenendo conto dell'aliquota dell'IMU vigente per l'anno 2019, mentre non corrisponderà l'IMU per l'immobile venduto nel 2019.

### CASA CONIUGALE ASSEGNATA AL CONIUGE A SEGUITO DI PROVVEDIMENTO DI SEPARAZIONE IN ASSENZA DI FIGLI

- 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, l'individuazione della "casa familiare" è effettuata dal Giudice con proprio provvedimento che non può essere suscettibile di valutazione da parte del comune in un proprio provvedimento.
- Si prescinde 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.

### SALDO IMU 2020 E MANCATA PUBBLICAZIONE DELLE ALIQUOTE E DEI REGOLAMENTI

- In caso di mancata pubblicazione delle **delibere** sul sito [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it) entro il 28.10.2020, si applicano le aliquote e le detrazioni IMU vigenti nel comune per l'anno 2019.
- Tale principio vale anche nel caso in cui il comune non abbia mai deliberato in materia di aliquote IMU, il che comporta che trovino applicazione l'aliquota dello 0,76% per gli immobili diversi dall'abitazione principale e quella dello 0,4% per le abitazioni principali di lusso.
- Relativamente all'acconto 2020, per le fattispecie impositive non assoggettate all'IMU nell'anno 2019, quali i fabbricati rurali strumentali e i fabbricati merce, occorre applicare l'aliquota di base pari allo 0,1%.
- Nel caso di fusioni di comuni avvenute nel 2020, in assenza di delibera delle aliquote IMU 2020 da parte del comune risultante da fusione, si applicano, ai fini del saldo 2020, le aliquote di base.
- Nell'ipotesi di mancata pubblicazione del **regolamento** per l'anno 2020, si applicano le disposizioni contenute nel regolamento vigente nell'anno 2019, tra le quali in particolare quelle concernenti:
  - .. l'assimilazione dell'immobile posseduto da anziano ricoverato in casa di cura;
  - .. l'importo minimo di versamento; ovviamente nel caso in cui il comune non abbia mai deliberato in materia di importo minimo IMU, tale importo è pari a € 12.

### AREA FABBRICABILE PERTINENZA DEL FABBRICATO

- Diversamente dal precedente regime impositivo dell'IMU, 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 seg. c.c. nonché all'orientamento giurisprudenziale.
- Pertanto, a partire dal 1.01.2020 il concetto di pertinenza ai fini IMU deve essere ricondotto esclusivamente alla definizione fiscale.
- 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.

### RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LEASING

- Dal 1.01.2020, in linea di continuità con il precedente regime impositivo, 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, è esclusa 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.

### DICHIARAZIONE IMU

- La dichiarazione IMU deve essere presentata o, in alternativa, trasmessa in via telematica entro il 30.06 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 31.12.2020.
- Tale regime vale anche per l'esonero dall'obbligo dichiarativo nonché da qualsiasi altro onere di dichiarazione o comunicazione per il possessore dell'immobile locato a canone concordato o concesso in comodato gratuito alle condizioni prescritte dalla legge.

Tavola



Scheda raccolta dati per calcolo Imu

**Dati**

Si propone una scheda di raccolta dati relativi agli immobili per agevolare il calcolo dell'Imu sugli immobili della clientela dello Studio. La legge di Bilancio per l'anno 2020 ha previsto un riordino nella normativa in materia di tributi locali. In particolare, Imu e Tasi sono state accorpate e l'intera disciplina inclusa in unico testo normativo.

### Raccolta dati per calcolo Imu

Anno

2020

<b>Dati contribuente</b>	<b>Cognome/Ragione sociale</b>	Verdi
	<b>Nome</b>	Luca
	<b>Via</b>	Milano, n. 188
	<b>Comune</b>	46042 Castel Goffredo (MN)

### Dati fabbricati

Comune – Via	Dati catastali			Rendita catastale	Giorni possesso		% possesso	Utilizzo <sup>1</sup>	Casi particolari Imu <sup>2</sup>
	Fg.	Mapp.	Sub.		Dal	Al			
C.G. - Via Milano, 188	10	22	4	542,28	1.01	31.12	100	1	/
C.G. - Via Milano, 190	10	22	6	65,37	1.01	31.12	100	2	/

**Nota<sup>1</sup>** (1) Abitazione principale (2) A disposizione (3) Locato (4) Locato equocanone  
 (5) Pertinenza abitazione principale (6) Uso promiscuo (8) Locato a canone concordato  
 (9) Altro (specificare) (10) Comodato a familiari con contratto registrato (11) Abitazione principale parte locata

**Nota<sup>2</sup>** (1) Fabbricato, diverso dall'abitazione principale e relative pertinenze, del tutto esente dall'Imu o per il quale non è dovuta l'Imu per il 2019, ma assoggettato alle imposte sui redditi.  
 (2) Abitazione principale e pertinenze per le quali è dovuta l'Imu per il 2019.  
 (3) Immobiliare a uso abitativo non locato, assoggettato a Imu, situato nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale.  
 (4) Immobiliare distrutto o inagibile.  
 (5) Cedolare secca.

### Dati terreni agricoli

Comune – Via	Dati catastali			Reddito agrario	Reddito dominic.	Giorni possesso		% possesso	Utilizzo <sup>3</sup>	Imu non Dovuta (Si/No)	Coltivat. diretto o lap (Si/No)
	Fg.	Mapp.	Sub.			Dal	Al				
C.G. - Via Milano	10	23	1	1,24	1,45	1.01	31.12	100	1	No	No

**Nota<sup>3</sup>** (1) Proprietario (2) Locato in regime vincolistico (3) Locato in regime di libero mercato  
 (4) Conduzione in affitto (7) Titolare dell'impresa agricola individuale non in forma di impresa familiare (8) Titolare dell'impresa agricola individuale in forma di impresa familiare  
 (9) Titolare dell'impresa agricola coniugale non gestita in forma societaria

### Dati aree edificabili

Comune – Via	Dati catastali			Valore venale			Giorni possesso		% possesso
	Fg.	Mapp.	Sub.	Superf.	Val. mq.	Tot.	Dal	Al	
C.G. - Via Roma	15	35	27	1.200	115,00	138.000	15.07	31.12	50%