

*Studio Associato di Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

Dott. Mario Volpi
Dott. Mauro Bottega
Dott. Alessandro Michetti
Dott. Giorgio Gozzoli

Dott. Guido Fontana
Dott. Linda Gazzillo
Dott. Piero Albani
Dott. Giovanni Cottini
Dott. Alessandro Bianchi

Bergamo, 3 giugno 2020

AI SIGNORI CLIENTI

LORO SEDI

CIRCOLARE DI AGGIORNAMENTO N. 22/2020

VERSAMENTO ACCONTO IMU 2020

La Legge di Stabilità del 2020 ha abolito la IUC (Imposta Unica Comunale) di cui all'art. 1 comma 639 della Legge 147/2013, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI), ed ha riscritto la disciplina dell'IMU.

Considerato che la IUC si compone dell'IMU e della componente riferita ai servizi comunali che consiste nel tributo per i servizi indivisibili (TASI) e nella TARI, di fatto, dall'1.1.2020 viene abolita la TASI (cfr. circolare di Studio n. 8/2020).

* * * * *

In relazione al versamento dell'acconto dovuto per l'anno 2020, primo anno di applicazione dell'IMU con le nuove regole, la Legge di Stabilità del 2020 ha introdotto una disciplina specifica, secondo cui “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”.

A tale riguardo, nella circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 1/DF del 18.3.2020 (qui allegata), sono indicate alcune esemplificazioni. In particolare si segnala:

- immobile ceduto nel corso del 2019: in tal caso viene consentito di calcolare l'acconto tenendo conto della condizione sussistente al momento del versamento, vale a dire l'assenza del presupposto impositivo (quindi viene permesso di non versare nulla);
- immobile acquistato nel corso del primo semestre 2020: il contribuente non versa nulla ai fini dell'acconto 2020 dal momento che nel 2019 l'IMU non è stata versata perché non sussisteva il

*Studio Associato di Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

Dott. Mario Volpi
Dott. Mauro Bottega
Dott. Alessandro Michetti
Dott. Giorgio Gozzoli

Dott. Guido Fontana
Dott. Linda Gazzillo
Dott. Piero Albani
Dott. Giovanni Cottini
Dott. Alessandro Bianchi

presupposto impositivo. Viene comunque permesso 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 (o sulla base delle nuove aliquote, se già deliberate dal Comune);

- immobili ceduti e acquistati nelle annualità 2019 e 2020: 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 del 2020 egli dovrà comunque versare l'acconto 2020 scegliendo tra il metodo "storico" (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 e non verserà nulla per l'immobile acquistato nel 2020) ovvero quello previsto dalla stessa norma a regime (il contribuente verserà l'acconto 2020 per l'immobile acquistato nel primo semestre 2020, calcolato sulla base dei mesi di possesso nel primo 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). 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. Quanto appena illustrato 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;
- immobile tenuto a disposizione o locato nell'anno 2019 che viene destinato ad abitazione principale nell'anno 2020: questa situazione è assimilabile a quella dell'immobile ceduto nel 2019, in quanto nel 2020 è venuto meno il presupposto impositivo dell'IMU (quindi è consentito non versare nulla);
- immobile destinato ad abitazione principale nel 2019 che viene tenuto a disposizione o locato nell'anno 2020: questa situazione è assimilabile a quella dell'immobile acquistato nel corso del 2020, atteso che nell'anno 2019 il tributo non era 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. Viene quindi permesso 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 (o sulla base delle nuove aliquote, se già deliberate dal Comune);
- immobili che nel 2020 subiscono un cambio di destinazione rispetto al 2019: nell'ipotesi in cui il

Studio Associato di Dottori Commercialisti Revisori Legali

Dott. Mario Volpi
Dott. Mauro Bottega
Dott. Alessandro Michetti
Dott. Giorgio Gozzoli

Dott. Guido Fontana
Dott. Linda Gazzillo
Dott. Piero Albani
Dott. Giovanni Cottini
Dott. Alessandro Bianchi

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 svolte per gli immobili ceduti e acquistati rispettivamente nelle annualità 2019 e 2020. Se gli immobili sono ubicati nello stesso comune, il contribuente dovrà usare per tutti gli immobili alternativamente il metodo "storico" ovvero quello "previsionale";

- fabbricati rurali strumentali e fabbricati "merce": gli immobili in questione nel 2019 erano esenti dall'IMU ma assoggettati alla TASI. In seguito all'abolizione di quest'ultimo tributo, si ritiene che il primo acconto IMU per il 2020 non sia dovuto, con la precisazione che qualora si opti invece per la soluzione di versare l'acconto, occorrere applicare l'aliquota di base pari allo 0,1%, stante la non imponibilità delle fattispecie in esame nella previgente disciplina IMU.

Emergenza epidemiologica da Covid-19

Come evidenziato dalla Fondazione IFEL (Istituto per la finanza e l'economia locale) in un documento del 30.4.2020, nel quale sono forniti gli schemi di regolamento IMU e di delibera delle aliquote 2020, l'emergenza epidemiologica da COVID-19 tuttora in corso potrebbe spingere molte amministrazioni a porsi il problema dell'opportunità di disporre agevolazioni a favore delle categorie economiche e dei soggetti più colpiti dal virus.

Tali decisioni sono nella piena discrezionalità di ciascun ente locale, con i limiti generali di carattere equitativo e di ragionevolezza che devono caratterizzare tutti gli interventi agevolativi.

Novità del Decreto "Rilancio"

Si ricorda che il Decreto "Rilancio" appena approvato (*cfr.* circolare di Studio n. 21/2020) esenta dal pagamento della prima rata dell'IMU per il 2020:

- gli immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché gli immobili degli stabilimenti termali;
- gli immobili della categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni), gli 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

*Studio Associato di Dottori Commercialisti
Revisori Legali*

Dott. Mario Volpi
Dott. Mauro Bottega
Dott. Alessandro Michetti
Dott. Giorgio Gozzoli

Dott. Guido Fontana
Dott. Linda Gazzillo
Dott. Piero Albani
Dott. Giovanni Cottini
Dott. Alessandro Bianchi

ivi esercitate.

Nei casi sopraelencati non deve essere versato nulla a titolo di IMU entro il 16.6.2020.

* * * * *

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Dott. Alessandro Michetti

