



CITTA' di ANGERA

INFORMATIVA "NUOVA" IMU anno 2020

Con la Legge di Bilancio 2020 (L. 160 del 27/12/2019), il legislatore ha "riscritto" la normativa sull'IMU, confermandone l'impianto generale e introducendo alcune novità. Di seguito i punti salienti:

- **Abolizione dal 1° gennaio 2020 della IUC** (ad eccezione della TARI) sostituita dalla **nuova imposta che unifica IMU e TASI**.
- La **nuova IMU 2020** mantiene l'**esenzione** già prevista per IMU e TASI per la prima casa definita come **abitazione principale**. In particolare, è confermato che, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare del possessore abbiano la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Si segnala inoltre che, nel caso invece di coniugi con residenza anagrafica in immobili di comuni diversi, la giurisprudenza più recente nega l'esenzione, ritenendo che nessuno dei due fabbricati possa essere considerato abitazione principale (Corte di Cassazione n. 20130 del 24/09/2020)
- Le abitazioni principali, è bene precisarlo, rimangono comunque **soggette a IMU** se registrate nelle categorie catastali cosiddette "di lusso" (**A/1, A/8 e A/9**) ed è confermata la detrazione di 200 euro come in passato.
- Nessuna modifica sulle **scadenze**: anche la nuova IMU si paga in **due rate, il 16 giugno ed il 16 dicembre** di ciascun anno.
- Cambia qualcosa per i **coniugi separati**, infatti la nuova IMU prevede che il soggetto passivo d'imposta è il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli. La casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli è parificata dal legislatore ad una "abitazione principale" e quindi è esente IMU (ad eccezione di quelle "di lusso"). Ma la nuova precisazione riguardo al genitore "affidatario dei figli" implica che in assenza di tale affidamento non operi alcuna esenzione e l'IMU viene assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie.
- Cambia la definizione di **area pertinenziale**. In base alla nuova legge l'area pertinenziale è quella così considerata ai fini urbanistici, **a condizione che risulti accatastrata unitariamente**.
- La nuova IMU conferma che, in caso di immobili concessi in **locazione finanziaria** (contratti di leasing) il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
- Sempre in tema di agevolazioni, scompare quella per una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (**AIRE**), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.
- Si conferma invece la **riduzione del 50%** della base imponibile per:
 - i fabbricati di interesse storico o artistico;
 - i fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili;
 - le unità immobiliari concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado.
- Rispetto alle ultime due fattispecie, la norma prevede però una casistica molto rigida per la concessione di dette agevolazioni. E' quindi sempre consigliabile informarsi attentamente prima di procedere all'applicazione dell'abbattimento del 50%.
- Data l'abolizione della TASI, i **fabbricati rurali strumentali** tornano a essere soggetti a IMU e, per l'anno 2020, è stata deliberata un'aliquota IMU dello stesso importo rispetto a quella della TASI dell'anno scorso (0,10 %)
- Importante novità per i **beni-merce**, cioè quei fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e in ogni caso non locati. Detti fabbricati, finora esenti IMU, dal 2020 saranno tenuti al versamento dell'imposta. Anche per questa categoria, per mantenere invariato il gettito IMU rispetto alla somma del gettito IMU-TASI dell'anno scorso, è stata deliberata un'aliquota dello stesso importo rispetto a quella della TASI dell'anno scorso (0,10 %). Il legislatore però precisa che detti immobili torneranno esenti a decorrere dal 1° gennaio 2022.
- E' confermata l'esenzione relativa ai **terreni agricoli**, essendo il Comune di Angera compreso nell'elenco di cui alla circolare del MEF n. 9 del 14 giugno 1993.

- Dopo una brevissima parentesi durata pochi mesi, la scadenza per la presentazione della **Dichiarazione IMU** torna ad essere il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Ricordiamo però che non tutte le fattispecie di immobili sono soggette a Dichiarazione. Per le fattispecie obbligatorie e per non incorrere in adempimenti inutili, è bene informarsi con precisione.
- A proposito di Dichiarazione IMU era previsto che, entro breve, sarebbe stato approvato con Decreto ministeriale un nuovo modello di Dichiarazione IMU. Ad oggi, non è stato ancora disposto nulla su questo punto. Nel frattempo, pertanto, chi ne avesse bisogno, può continuare ad utilizzare i modelli ancora in vigore.
- Una importante novità della nuova IMU riguarda gli **enti non commerciali** (associazioni, parrocchie, etc.) per i quali il legislatore prevede la presentazione della dichiarazione "ogni anno".

Per ulteriori chiarimenti e approfondimenti è possibile rivolgersi all'Ufficio Tributi, anche telefonicamente al numero 0331 930632 o tramite e-mail all'indirizzo: tributi@comune.angera.it

Aggiornamento del 01 ottobre 2020