

A partire dal 1 gennaio 2020 l'Imposta Unica Comunale (IUC), di cui all'art. 1, comma 639, della L. n. 147/2014, che si articolava in tre componenti, Imu, Tasi e Tassa Rifiuti, è stata abolita, ad eccezione delle norme relative a quest'ultima, dall'art. 1, comma 738, della L. n. 160/2019.

L'Imu è ora disciplinata dall'art.1, commi dal 739 al 783, della L. n. 160/2019, mentre la Tasi, a partire dal 1 gennaio 2020, non è più dovuta. La nuova disciplina dell'Imu ricalca in larga parte quella precedente, introducendo tuttavia alcune novità, che si evidenzieranno di seguito, al fine di consentire ai contribuenti il corretto versamento dell'acconto Imu 2020.

VERSAMENTO ACCONTO 2020

Il termine per il versamento dell'acconto Imu è il 16 giugno 2020. A regime l'importo della prima rata sarà pari all'imposta dovuta per il primo semestre dell'anno, applicando aliquote e detrazioni dell'anno precedente quello di riferimento.

In sede di prima applicazione della nuova Imu, quindi per l'acconto 2020, l'importo da versare è pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu e Tasi per l'anno 2019 (art. 1, comma 762 della L. 160/2019), con i codici tributo da utilizzare sul modello F24, esclusivamente quelli Imu, rimasti invariati.

Per i contribuenti la cui situazione immobiliare sia cambiata rispetto all'anno precedente, ad esempio perché sono stati acquistati o ceduti dei beni, o ne è stata variata la destinazione d'uso, la regola generale è quella di far riferimento alla situazione effettiva degli immobili nel 2020. Di seguito si evidenziano alcune casistiche, tratte dalla circolare n. 1/2020 del Ministero delle Finanze, disponibile integralmente a **questo link**.

- Nell'ipotesi che sia stato ceduto un immobile nel corso del 2019, applicando alla lettera quanto disposto dal comma 762, si andrebbero a versare delle somme per un immobile che nel 2020 non è più posseduto, di cui poi il contribuente dovrebbe chiedere il rimborso, dovuto: in questo caso la soluzione razionale, indicata dal Mef, è quella di non versare nulla per tale immobile, in assenza nell'anno corrente del presupposto impositivo. Stessa conclusione vale per il caso, equiparabile, di un'abitazione, già locata o tenuta a disposizione nel 2019, che risulti diventata abitazione principale al 1 gennaio 2020.
- Nell'ipotesi di un immobile non posseduto nel 2019, ma acquistato nei primi mesi del 2020, il contribuente, secondo quando previsto in sede di prima applicazione della nuova Imu può non versare nulla in acconto, posto che nel 2019 nulla ha versato per il bene in questione, versando il dovuto per il 2020 interamente a saldo; tuttavia è anche da ritenersi corretto, facendo riferimento a quanto previsto per il versamento dell'imposta a regime, il versamento di un acconto calcolato tenendo conto dei mesi di possesso nel 1° semestre del 2020 e della aliquota Imu dello scorso anno. Del tutto analoga è l'ipotesi di una abitazione destinata ad abitazione principale nel 2019, quindi esente, che risulti affittata o tenuta a disposizione al 1 gennaio 2020: anche in questo caso il contribuente può sia versare il dovuto interamente a saldo, sia versare un acconto pari al dovuto per i primi sei mesi del 2020, determinato con le aliquote del 2019.
- Nell'ipotesi posseda un fabbricato rurale strumentale o un bene merce (fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice, non locati), immobili esenti nel 2019, ma imponibili dal 1 gennaio 2020, il contribuente può non versare l'acconto, secondo quando previsto dal comma 762 per il 2020, in quanto nulla ha versato per il 2019. Discorso identico per le abitazioni possedute dagli iscritti Aire pensionati, a loro volta non più esenti.

La aliquote Imu vigenti per il 2019 sono state approvate con delibera di C.C. n. 36 del 30/03/2017, e confermate per gli anni successivi, sono visualizzabili a **questo link**.

Per il versamento dell'Imu può essere utilizzato il modello F24 "semplificato", disponibile a questo link.

Nella compilazione del modello riportare nel campo Sezione la dicitura "EL"; come Codice tributo, quello corrispondente al tipo di immobile per cui si effettua il versamento; **nel campo Codice ente è molto**

importante inserire correttamente il codice catastale del Comune di Sulmona "I804"; quindi barrare la casella corrispondente all'acconto ed indicare nei campi appositi rispettivamente il numero degli immobili per ciascuna tipologia, l'anno di riferimento del versamento "2020", l'entità dell'eventuale detrazione goduta ed infine gli importi da versare, distintamente per codice tributo (vale a dire per tipologia di immobile).

I residenti all'estero, che non possano utilizzare il mod. F24 devono contattare direttamente il Comune di Sulmona per ottenere le relative istruzioni ed il codice Iban del conto sul quale accreditare l'importo dovuto a favore dell'Ente; come Causale del versamento riportare il codice fiscale o la partita Iva del contribuente, la dicitura Imu, i codici tributo relativi agli immobili per i quali si effettua il versamento, la dicitura Comune di Sulmona, l'anno di riferimento ed infine l'indicazione Acconto. Per il versamento della quota riservata allo Stato (sugli immobili di categoria D), i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice Bic BITAITRRENT), utilizzando il codice Iban IT02G0100003245348006108000. Infine, il residente all'estero trasmette copia dei bonifici effettuati a favore dell'Ente, ed eventualmente dello Stato, al Comune (all'indirizzo email: tributi@comune.sulmona.aq.it oppure pec: protocollo@comune.sulmona.aq.it)

I codici tributo da utilizzare sul modello F24 distinti per tipologia di immobile sono:

- 3912 – Abitazione principale non esente (A1, A8, A9);
- 3913 – Fabbricati strumentali agricoli;
- 3914 – Terreni;
- 3916 – Aree edificabili;
- 3918 – Altri fabbricati;
- 3925 – Categorie D – Quota Stato
- 3930 – Categorie D – Quota Comune

Si precisa che l'imposta è dovuta in proporzione ai mesi per i quali si protratto il possesso; il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni del mese stesso va calcolato per intero; il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente; 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.

ABITAZIONE PRINCIPALE E FATTISPECIE ASSIMILATE

L'abitazione principale e le sue pertinenze rimangono esenti dall'Imu, ad eccezione delle abitazioni accatastate nelle categorie A1, A8 ed A9; quest'ultime se destinate a residenza anagrafica e dimora del possessore sono comunque soggette ad imposta, ma con una detrazione di 200 euro, rapportata ai mesi per cui permane tale destinazione.

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; come pertinenze possono essere considerati esclusivamente immobili censiti catastalmente nelle categorie C2, C6 o C7, nella misura di una per ciascuna categoria.

Fattispecie assimilate all'abitazione principale ed a loro volta esenti sono:

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 come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;

4. la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli minorenni, 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, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Si evidenzia come rispetto alla disciplina dell'Imu in vigore fino al 31/12/2019, siano scomparsi i concetti di "casa coniugale" e di "coniuge assegnatario" per definire una delle fattispecie assimilate; è stato introdotto il concetto, più ampio perché non presuppone necessariamente l'esistenza di un rapporto coniugale, di genitore affidatario dei figli, l'abitazione assegnata al quale dal giudice è esente. Non sono richieste come condizioni per l'esenzione le condizioni della residenza e/o della dimora abituale; d'altro canto essa non sussiste in assenza di figli, o con figli maggiorenni (secondo quanto indicato dalla citata circolare Mef n.1/2020).

Altra novità della disciplina legislativa della nuova Imu in materia di fattispecie assimilate all'abitazione principale, è rappresentata dal venire meno delle unità immobiliari possedute da iscritti all'anagrafe dei cittadini italiani residenti all'estero (Aire), pensionati nei paesi di residenza: ad oggi sono soggetti ad imposta.

ALTRI FABBRICATI

Per i fabbricati diversi dalla abitazione principale, e fattispecie assimilate, il calcolo dell'Imu non è diverso dagli anni scorsi. La base imponibile si ottiene rivalutando la rendita catastale vigente al 1° gennaio del 5%, e moltiplicando per dei valori, differenziati per categoria catastale di appartenenza del fabbricato, disponibili a [questo link](#).

Viene ora chiarito espressamente dalla nuova disciplina dell'Imu, all'art 1, comma 745, della L. n.160/2019 che le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, hanno effetto dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, di utilizzo.

I fabbricati rurali strumentali ed i c.d. "beni merce" (fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice, non locati) non sono più esenti dall'imposta.

Agli alloggi degli Istituti autonomi per le case popolari o degli enti di edilizia residenziale pubblica comunque denominati, regolarmente assegnati si applica una detrazione di 200 euro.

La base imponibile è ridotta del 50% per:

- i fabbricati di interesse storico o artistico ex art. 10 del D.Lgs n. 42/2004;
- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili;
- le abitazioni (escluse quelle accatastate come A1, A8 e A9) concesse in comodato gratuito registrato a parenti di primo grado in linea retta che lo utilizzano come abitazione principale; la agevolazione spetta a patto che il comodante posseda in Italia una sola abitazione e risieda anagraficamente nel Comune, oppure possieda nel territorio comunale un altro immobile adibito a propria abitazione principale, diverso da categoria catastale A1, A8 o A9. Il beneficio rimane, in caso di morte del comodatario, nel caso di comodato al coniuge di quest'ultimo, in presenza di figli minori.

Per le abitazioni locate a canone concordato, di cui alla L. 431/1998, l'imposta è ridotta del 25%.

Una importante novità: l'art. 177, comma 1, del D.L. n. 34 del 2020, ha stabilito che "in considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da Covid 19, per l'anno 2020, non è dovuta la prima rata dell'Imu di cui all'art. 1, commi da 738 a 783 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, 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 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 ed appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche i gestori delle attività ivi esercitate".

AREE EDIFICABILI

Per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio.

Per gli immobili in costruzione o oggetto di interventi di demolizione o recupero (art. 3, DPR. n. 380/2001), la base imponibile è rappresentata del valore dell'area, considerata edificabile, senza considerare il valore del fabbricato, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione o, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.

In materia di aree fabbricabili il legislatore ora chiarisce, all'art. 1, comma 741, della L. n. 160/2019 che è parte integrante di un fabbricato l'area sulla quale esso insiste e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente a fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; in mancanza di tali condizioni l'area è autonomo oggetto dell'Imu.

Non sono considerate aree edificabili i terreni che, sebbene tali per gli strumenti urbanistici, sono posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, per l'esercizio di attività di coltivazione, allevamento, funghicoltura.

TERRENI

Per terreni agricoli si intendono i terreni iscritti in catasto, a qualunque uso destinati, anche incolti, diversi dalle aree edificabili.

La base imponibile si ottiene rivalutando il reddito dominicale del 25%, e moltiplicando per 135. Nel Comune di Sulmona sono considerati esenti, in quanto ricadenti in aree montane, i terreni censiti nei fogli catastali 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 31, 32, 40, 49, 56, 57 e 59; sono esenti, inoltre, i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, a prescindere dall'ubicazione.

Il Funzionario responsabile dell'Imposta

Dott.ssa Filomena Sorrentino

-