



A TUTTI I CLIENTI
- LORO SEDI -

Circolare n. 2020/12
Legnago, 03.06.2020

ACCONTO IMU 2020

La Legge di Bilancio 2020, con il fine di semplificare la disciplina dei tributi immobiliari, **ha unificato IMU e TASI.**

La **nuova IMU** prende il posto dal 1° gennaio 2020 del doppio prelievo che formava la IUC, imposta unica sulla casa che viene abolita (fatta eccezione che per la normativa sulla TARI – taxa rifiuti).

I **soggetti passivi della nuova IMU 2020** sono i titolari di diritti di proprietà, altro diritto reale di godimento, il concessionario di aree demaniali ed il locatario di immobili in leasing.

La nuova IMU si applica a fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli. Così come la IUC, **non paga nulla** il possessore di un solo immobile adibito ad **abitazione principale**, definita come il luogo ove il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. L'**esenzione** si applica anche alle pertinenze di categoria catastale C2, C6 e C7 (una per categoria).

Anche dal 2020 resta la “disciplina di sfavore” prevista per le case di lusso: per gli immobili di categoria catastale A1, A8 e A9 il pagamento sarà dovuto anche se abitazione principale.

L'abolizione della TASI non porterà ad un risparmio per il contribuente, ma è stata voluta esclusivamente in ottica di semplificazione. La nuova IMU fonde le due tasse sugli immobili, senza modifiche al gettito atteso e, in sostanza, senza alcuna diminuzione dell'importo dovuto dai contribuenti.

Il **Decreto Rilancio** (art. 177, D.L. 34/2020) **cancella la prima rata della nuova IMU 2020**, ma solo per gli **immobili classificati nella categoria catastale D/2**, che sono le seguenti:

- agriturismi;
- villaggi turistici;
- ostelli della gioventù;
- rifugi di montagna;
- colonie marine e montane;
- affittacamere per brevi soggiorni;
- case e appartamenti per vacanze;
- bed & breakfast;
- residence e camping.

La cancellazione della prima rata comprende anche gli stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché gli immobili degli stabilimenti termali. La condizione che bisogna rispettare è che i proprietari di queste strutture siano anche i gestori degli immobili. L'esclusione non riguarda, quindi, l'immobile di proprietà di un soggetto che viene locato a un altro soggetto per l'esercizio dell'attività turistica. In quest'ultimo caso, il proprietario è tenuto a versare l'imposta.

Modalità di calcolo dell'acconto

Solo per il 2020, l'acconto si versa in misura pari alla metà di quanto complessivamente pagato nel 2019, a titolo di IMU e TASI.

Se la situazione immobiliare è mutata rispetto al 2019, l'acconto IMU 2020 potrà essere versato assumendo il possesso verificatosi nel primo semestre e applicando l'aliquota del 2019. Il saldo del 16 dicembre, come in passato, andrà versato sulla base delle nuove aliquote approvate dai comuni.

Termini e modalità di versamento

Nessuna modifica sulle **scadenze**: anche la nuova IMU si paga in **due rate**, il **16 giugno** ed il **16 dicembre** di ciascun anno.

Sulla scadenza del 16 giugno è però necessario accertarsi della scelta adottata dal proprio Comune, il quale può decidere se prorogare o meno il termine di pagamento e per quali categorie di contribuenti.

Per quel che riguarda le **modalità di versamento**, oltre a **modello F24** e il **bollettino postale**, le norme prevedono la possibilità di effettuare i versamenti tramite la **piattaforma PagoPA**.

Per poter effettuare correttamente il calcolo, entro il 05.06.2020, è necessario che ci comunichiate se è avvenuta (o avverrà) dal 01/01/2020 al 16/06/2020 una delle seguenti variazioni:

- Modifiche alla rendita catastale.
- Modifiche sull'utilizzo (esempio: se prima era considerata abitazione principale).
- Ultimazione della costruzione, cessazione o inizio stato di inagibilità o inabitabilità.
- Se l'immobile è oggetto di locazione finanziaria.
- Passaggio da terreno agricolo ad area fabbricabile e viceversa.
- Modifica del valore commerciale delle aree fabbricabili (fare riferimento al valore all'1/1/2019).
- Acquisti di nuove proprietà (immobili e/o terreni) e/o acquisizione di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, ecc.) su nuovi immobili.
- Immobili ricevuti in eredità.
- Vendita di terreni e/o fabbricati o perdita di diritti reali su immobili posseduti.

In caso di acquisti e/o vendita, perdita e/o acquisizione di diritti reali è preferibile che ci portiate copia dell'atto notarile e visura catastale.

Vi ricordiamo che in caso ci fossero particolari condizioni (disagio economico, ecc.) che possono dar diritto ad ulteriori detrazioni ai fini IMU, queste devono risultare da dichiarazione rilasciata dall'ufficio tributi del Comune ove è situato l'immobile; in tal caso Vi preghiamo di farci avere copia di detta dichiarazione.

Vi invitiamo inoltre a comunicarci il caso in cui siate proprietari di un'abitazione e la stessa venga data in comodato gratuito a figli o genitori quale abitazione principale.

Non appena in possesso delle informazioni sopra richieste, provvederemo a farVi pervenire modello di pagamento dell'IMU tramite posta elettronica.

N.B.

La normativa prevede che i Comuni possano facilitare il versamento dell'IMU mediante l'invio di modelli precompilati. Occorre però evidenziare che questo tributo è da versare in autoliquidazione e, quindi, spetta al contribuente, anche nel caso in cui il Comune abbia inviato il bollettino o l'F24 precompilato, verificare la correttezza dell'importo dovuto.

I Sigg.ri Clienti sono pertanto pregati di contattare lo Studio anche per verificare quanto eventualmente comunicato dai rispettivi Comuni.

Le circolari precedenti possono essere consultate sul Ns. sito al seguente link:

<http://www.studioventurato.it/circolari.htm>

CORDIALI SALUTI

STUDIO VENTURATO

Il presente documento ha esclusivamente fini informativi. Nessuna responsabilità legata ad una decisione presa sulla base delle informazioni qui contenute potrà essere attribuita allo scrivente, che resta a disposizione del lettore per ogni approfondimento o parere.