

SETTORE

IMU

**VERSAMENTO PRIMA RATA IMU  
E NUOVI CASI DI ESONERO PER IL 2021**

RIFERIMENTI

- Art. 1, commi da 738 a 783, Legge n. 160/2019
- Art. 1, commi 599 e 600, Legge n. 178/2020
- Art. 6-sexies, DL n. 41/2021
- Circolare MEF 18.3.2020, n. 1/DF

IN SINTESI

*Il prossimo 16.6 scade il termine per effettuare il versamento della prima rata IMU 2021.*

*Merita evidenziare che per verificare la necessità o meno di effettuare tale adempimento, oltre a quanto ordinariamente previsto, vanno considerate le nuove fattispecie di esenzione dal versamento della prima rata IMU 2021 previste dalla Finanziaria 2021 e dal c.d. "Decreto Sostegni" per i soggetti particolarmente colpiti dal perdurare dell'emergenza COVID-19.*

*Dopo aver riepilogato i principali aspetti relativi all'ambito di applicazione e alla determinazione dell'imposta dovuta, si evidenziano i predetti nuovi casi di esenzione dalla prima rata IMU 2021.*

SERVIZI COLLEGATI

settimanala **professionale**

**SO**  
fisco  
SCHEDE OPERATIVE

**ilnotiziario**



RIPRODUZIONE VIETATA

Il prossimo 16.6.2021 scade il termine entro il quale effettuare il versamento della prima o unica rata IMU 2021 la cui disciplina è contenuta nell'art. 1, commi da 738 a 783, Legge n. 160/2019 (Finanziaria 2020).

Per individuare la necessità o meno di effettuare tale versamento, per il 2021, oltre alle disposizioni ordinariamente previste, analogamente a quanto avvenuto nel 2020, è necessario considerare anche i **casi di esenzione dal versamento della prima rata IMU 2021 riconosciuti a seguito del perdurare dell'emergenza COVID-19**, dalla Finanziaria 2021 e dal c.d. "Decreto Sostegni".

Al fine di determinare l'ambito di applicazione e le modalità di determinazione dell'IMU, è inoltre possibile fare riferimento ai chiarimenti forniti dal MEF nella Circolare 18.3.2020, n. 1/DF (Informativa SEAC [5.6.2020, n. 167](#)).

Dopo aver riepilogato i principali aspetti relativi all'ambito di applicazione e alla determinazione dell'imposta dovuta, si evidenziano i predetti nuovi casi di esenzione dalla prima rata IMU 2021.

#### AMBITO DI APPLICAZIONE E DETERMINAZIONE DELLA NUOVA IMU

Come di consueto l'IMU è dovuta dai possessori di immobili, intendendo per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie. Sono altresì soggetti passivi IMU:

- il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di Provvedimento del Giudice che costituisce ai soli fini IMU il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli;
- il concessionario, in caso di concessione di aree demaniali;
- il locatario, dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto, per gli immobili in leasing.

In presenza di più soggetti passivi per un medesimo immobile, **ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione** e deve tener conto delle **relative condizioni soggettive ed oggettive**.

Con riferimento all'ambito oggettivo della nuova IMU preme evidenziare che:

- è confermata l'**esenzione per l'abitazione principale non di lusso** e relative pertinenze e l'assoggettamento ad IMU con aliquota ridotta (0,5%) e detrazione di € 200 per l'abitazione principale di lusso, ossia rientrante nella categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

In merito si evidenzia che l'**abitazione principale** è l'immobile in cui il proprietario e i componenti del suo nucleo familiare **dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente**;

- il singolo **Comune** (come in passato) può considerare **abitazione principale** l'unità immobiliare posseduta da **anziani / disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari** a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa risulti **non locata**;
- è confermata l'**esenzione IMU per i terreni agricoli**:
  - posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, D.Lgs. n. 99/2004, indipendentemente dall'ubicazione. A tal fine merita rammentare che sono considerati coltivatori diretti e IAP anche i pensionati che continuando a svolgere attività in agricoltura e mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale e assistenziale agricola;
  - ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'Allegato A annesso alla Legge n. 448/2001;
  - a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
  - ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15, Legge n. 984/77, sulla base dei criteri individuati dalla CM 14.6.93, n. 9;
- l'**esenzione IMU** è altresì prevista per le seguenti fattispecie:
  - **immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale** e relative pertinenze dei soci assegnatari ovvero destinate a studenti universitari soci assegnatari;
  - fabbricati di civile abitazione **destinati ad alloggi sociali** di cui al DM 22.4.2008, se aventi le caratteristiche per poter essere **assimilati all'abitazione principale**;
  - **immobile non di lusso** posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle **Forze armate / di polizia** ad ordinamento militare o civile,

nonché dal personale del **Corpo nazionale dei vigili del fuoco** e dal personale appartenente alla **carriera prefettizia**, anche se non ricorre la dimora abituale e la residenza anagrafica. Se di lusso, considerata l'assimilazione all'abitazione principale, trova applicazione la relativa aliquota prevista dal Comune e la detrazione di € 200;

- fabbricati classificati / classificabili nelle categorie catastali **da E/1 a E/9**;
- fabbricati **ad uso culturale** di cui all'art. 5-bis, DPR. n. 601/73 (musei, biblioteche, archivi, ecc.);
- fabbricati destinati **esclusivamente all'esercizio del culto**, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e loro pertinenze;
- fabbricati di **proprietà della Santa Sede** indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense di cui alla Legge n. 810/29;
- immobili di Stato / Regioni / Comuni / ecc. e appartenenti a Stati esteri o organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione da accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- immobili posseduti e utilizzati da **enti non commerciali** di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), D.Lgs. n. 504/92 **destinati allo svolgimento di attività non commerciali**, fermi restando i criteri già previsti in passato per determinare, in presenza di uso promiscuo, la parte da assoggettare ad IMU in quanto destinata all'esercizio di attività commerciali.

Per quanto riguarda le novità rispetto alla "vecchia" IMU si rammenta che:

- la **nuova IMU si applica anche ai fabbricati rurali ad uso strumentale** e ai **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, c.d. "beni merce"**. Per tali immobili è prevista l'aliquota base dello 0,1% che il singolo Comune può diminuire fino all'azzeramento. A decorrere dal 2022 per i c.d. "beni merce" è prevista l'esenzione;
- **non** è più prevista l'assimilazione all'abitazione principale per l'unità immobiliare posseduta da **"italiani non residenti"**, iscritti all'AIRE e **pensionati**. In alcuni casi, per tali soggetti, **dal 2021**, è applicabile la **riduzione del 50%** dell'IMU dovuta;
- per **individuare il competente Comune**, rileva il territorio in cui la **superficie dell'immobile insiste, interamente o prevalentemente**, sul territorio del Comune.

In merito all'applicazione della "nuova" IMU ad alcune specifiche ma frequenti fattispecie, si riportano di seguito i chiarimenti forniti dal MEF nella Circolare 18.3.2020, n. 1/DF.

Fattispecie	Chiarimento
<b>Area fabbricabile pertinenza del fabbricato</b>	La lett. a) del citato comma 741 stabilisce che si considera <i>"parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente ..."</i> . Tale disposizione comporta il superamento della precedente disciplina che consentiva di fare riferimento alla nozione civilistica di pertinenza di cui agli artt. 817 e seguenti, C.c. nonché dell'orientamento giurisprudenziale formatosi su tali disposizioni. Da tale nuova definizione di pertinenza ai fini IMU consegue che la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio <b>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"</b> . In tal caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza. <b>In caso contrario</b> , l'area va considerata edificabile e come tale da <b>assoggettare autonomamente a imposizione</b> , in quanto inclusa negli strumenti urbanistici.
<b>Casa assegnata al genitore affidatario dei figli (tra cui rientra la ex casa coniugale)</b>	La differente formulazione della norma introdotta dal comma 741, lett. c), n. 4, che fa <b>riferimento alla casa familiare e al genitore, e non più alla casa coniugale e al coniuge</b> , è volta soltanto a chiarire che nell'ambito dell'assimilazione all'abitazione principale <b>sono ricompresi anche i casi derivanti da un Provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare in assenza di un precedente rapporto coniugale</b> .

	<p>Con riferimento ai casi di <b>separazione senza figli / con figli maggiorenni e autosufficienti</b>, il MEF evidenzia che secondo la giurisprudenza <b>la casa coniugale non può essere assegnata ad uno dei coniugi a titolo di contributo al mantenimento</b>, in sostituzione dell'assegno di mantenimento, non avendo l'assegnazione una funzione assistenziale (sentenza Corte di Cassazione 22.3.2007, n. 6979). Ciò comporta che, nella sostanza, nulla è mutato rispetto alla precedente disciplina e pertanto <b>continua a permanere l'esclusione dall'IMU della casa familiare assegnata con Provvedimento del Giudice in quanto assimilata all'abitazione principale</b> come nella previgente disciplina.</p> <p>Secondo tale interpretazione, pertanto, la specifica riguardante l'affidamento dei figli contenuta nella disciplina della "nuova" IMU, non ha carattere innovativo ma recepisce una situazione di fatto.</p> <p>Infine il MEF evidenzia che, ai fini dell'assimilazione in esame, <b>l'individuazione della "casa familiare" è effettuata dal Giudice con proprio Provvedimento che non può essere suscettibile di valutazione da parte del Comune, a prescindere dalla proprietà in capo ai genitori / altri soggetti (ad esempio, i nonni) e dai requisiti della residenza e della dimora dell'assegnatario</b>, che risultano pertanto irrilevanti ai fini dell'assimilazione.</p>
<b>Immobili in leasing</b>	<p>In base al comma 743, in caso di locazione finanziaria, dall'1.1.2020, <b><i>"il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto"</i></b>.</p> <p>Pertanto, oltre a confermare quanto previsto in passato per la "vecchia" IMU, il Legislatore ha inteso escludere la soggettività passiva prevista per la TASI che permaneva in capo al locatario fino <b><i>"alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna"</i></b>.</p>
<b>Immobili posseduti da IACP e alloggi sociali</b>	<p>La Finanziaria 2020 ha mantenuto sostanzialmente inalterato il regime fiscale già previsto in materia di IMU per gli immobili in esame, in base al quale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per gli alloggi assegnati dagli IACP / Enti di edilizia residenziale pubblica (ERP) aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti ai sensi dell'art. 93, DPR n. 616/77 è prevista <b>l'applicazione della detrazione di € 200 e dell'aliquota ordinaria, o di quella eventualmente ridotta deliberata dal Comune</b>. Diversamente dal passato è <b>possibile l'azzeramento dell'aliquota</b> per gli immobili in esame <b>non assimilati all'abitazione principale</b>. In merito il MEF rammenta che la Corte di Cassazione nella sentenza 25.7.2019, n. 20135, così come lo stesso Ministero nella Circolare 18.5.2012, n. 3/DF, ha escluso la possibilità di applicare l'aliquota ridotta (poi divenuta esenzione) prevista per l'abitazione principale in quanto <b><i>"legittimato passivo dell'imposta è l'Ente possessore dell'immobile diverso dalla persona fisica locataria"</i></b>. L'azzeramento dell'aliquota può essere esercitata per tutti gli immobili di proprietà di tali Istituti e, quindi, non solo per gli alloggi assegnati ma <b>anche, ad esempio, per quelli sfitti</b>;</li> <li>• per i fabbricati <b>destinati ad alloggi sociali</b>, come definiti dal DM 22.4.2008, <b>adibiti ad abitazione principale</b>, è prevista <b>l'assimilazione all'abitazione principale con conseguente esenzione dall'IMU</b>. A tal fine l'alloggio sociale deve presentare le caratteristiche previste dal citato DM 22.4.2008 ed essere adibito ad abitazione principale.</li> </ul> <p>Da quanto sopra deriva che, nei casi in cui l'immobile posseduto dagli Istituti in esame non presenta i citati requisiti previsti per essere considerati alloggi sociali, si applica la detrazione di € 200.</p>

<b>Impianti fotovoltaici</b>	Ritenendo ancora valide le precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 19.12.2013, n. 36, gli impianti fotovoltaici sono da considerare beni immobili (fabbricati) da assoggettare ad IMU <b>se per gli stessi si verifica l'obbligo di accatastamento</b> .
<b>Immobili danneggiati da eventi sismici</b>	Per il 2021 continuano a trovare applicazione le specifiche esenzioni IMU per gli immobili distrutti o dichiarati inagibili a seguito degli eventi sismici verificatisi in Abruzzo nel 2009, in Lombardia, Emilia Romagna e Veneto nel 2012 e in Centro Italia nel 2016.

## DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA DOVUTA

Anche per la determinazione dell'IMU dovuta non si riscontrano rilevanti modifiche. In particolare:

- sono **confermate le riduzioni** per:
  - gli immobili “vincolati” in quanto di interesse storico o artistico (riduzione del 50%);
  - i fabbricati dichiarati inagibili / inabitabili e di fatto non utilizzati (riduzione del 50%);
  - gli immobili concessi in comodato a genitori / figli nel rispetto delle specifiche condizioni già previste in passato (riduzione del 50%);
  - gli immobili concessi in locazione a canone concordato (riduzione del 25%);
- come in passato:
  - per la generalità degli immobili, alla rendita catastale rivalutata del 5% va applicato il moltiplicatore corrispondente alla tipologia dell'immobile;

Categoria catastale immobile	Moltiplicatore
A (diverso da A/10), C/2, C/6, C/7	160
B	140
C/3, C/4, C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

- per le aree fabbricabili rileva il valore venale all'1.1 dell'anno di imposizione;
- per i terreni agricoli che non rientrano nei casi di esenzione, il reddito dominicale rivalutato del 25% va moltiplicato per 135;
- per i fabbricati di categoria D privi di rendita e distintamente contabilizzati si utilizzano i valori contabili aggiornati per il 2021 con i coefficienti approvati dal MEF con il Decreto 7.5.2021, in corso di pubblicazione sulla G.U., di seguito elencati.

Anno	Coefficiente
2021	→ 1,01
2020	→ 1,01
2019	→ 1,02
2018	→ 1,03
2017	→ 1,04
2016	→ 1,04
2015	→ 1,04
2014	→ 1,04
2013	→ 1,05
2012	→ 1,07
2011	→ 1,11
2010	→ 1,12
2009	→ 1,13
2008	→ 1,18

Anno	Coefficiente
2007	→ 1,22
2006	→ 1,25
2005	→ 1,29
2004	→ 1,36
2003	→ 1,41
2002	→ 1,46
2001	→ 1,49
2000	→ 1,54
1999	→ 1,57
1998	→ 1,59
1997	→ 1,63
1996	→ 1,68
1995	→ 1,73
1994	→ 1,79

Anno	Coefficiente
1993	→ 1,82
1992	→ 1,84
1991	→ 1,87
1990	→ 1,96
1989	→ 2,05
1988	→ 2,14
1987	→ 2,32
1986	→ 2,50
1985	→ 2,68
1984	→ 2,86
1983	→ 3,04
prec.	→ 3,21

## RIPRODUZIONE VIETATA



Si rammenta infine che, come sopra accennato, **a decorrere dal 2021**, l'art. 1, comma 48, Legge n. 178/2020, ha introdotto la **riduzione del 50% dell'IMU** determinata con le ordinarie modalità per **l'unità immobiliare (una sola) ad uso abitativo, non locata / non concessa in comodato**, posseduta in Italia da **soggetti non residenti e titolari di pensione** maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

### TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO

Il versamento della "nuova" IMU va effettuato in **2 rate**, la **prima entro il 16.6** e la **seconda (a saldo) entro il 16.12**, con facoltà per il contribuente di provvedere al versamento dell'imposta dovuta in un'unica soluzione, da corrispondere entro il 16.6.

Come in passato, gli **enti non commerciali** versano l'imposta in 3 rate:

- le prime 2 entro il 16.6 e il 16.12 dell'anno di riferimento, ciascuna pari al 50% dell'imposta corrisposta per l'anno precedente;
- la terza rata, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta per l'anno di riferimento, entro il 16.6 dell'anno successivo, sulla base delle aliquote pubblicate sul sito Internet del MEF entro il 28.10 dell'anno di riferimento.

Per quanto riguarda la determinazione dell'ammontare dovuto, come di consueto:

- la prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando aliquote e detrazioni previste per l'anno precedente;
- la seconda rata, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, è eseguita a conguaglio, sulla base delle aliquote pubblicate sul sito Internet del MEF entro il 28.10 di ciascun anno.

Per il versamento dell'imposta dovuta va fatto riferimento a quanto già previsto per la "vecchia" IMU e pertanto lo stesso può essere effettuato tramite il mod. F24 (ordinario o semplificato) o il bollettino c/c postale, così come confermato dall'Agenzia delle Entrate con il Provvedimento 26.5.2020.

Per quanto riguarda i codici tributo, con la Risoluzione 29.5.2020, n. 29/E l'Agenzia delle Entrate ha **confermato i codici già in uso in passato** ed ha istituito il **nuovo codice tributo "3939"** riservato al versamento dell'IMU relativa ai fabbricati c.d. "beni merce".

Cod.	Fattispecie	Cod.	Fattispecie
3912	abitazione principale e relative pertinenze	3916	aree fabbricabili
3913	fabbricati rurali ad uso strumentale	3918	altri fabbricati
3914	terreni	3939	fabbricati c.d. "beni merce"
3925	immobili ad uso produttivo categoria D – STATO	3930	immobili ad uso produttivo categoria D – COMUNE

### NUOVI CASI DI ESONERO PER IL 2021

Analogamente a quanto accaduto nel 2020, anche per il 2021 sono previste nuove specifiche fattispecie di **esonero dal versamento della prima rata IMU 2021**, in considerazione della situazione creatasi a seguito dell'emergenza COVID-19. In particolare vanno considerati i nuovi casi di esenzione previsti dalla Finanziaria 2021 e più recentemente dal c.d. "Decreto Sostegni".

### ESONERO PRIMA RATA IMU PREVISTO DALLA FINANZIARIA 2021

L'art. 1, commi 599 e 600, Legge n. 178/2020 (Finanziaria 2021) prevede l'esclusione dal **versamento IMU di giugno**, per i seguenti immobili:

- stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, stabilimenti termali;
- immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi, pensioni) e relative pertinenze, **a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori** delle attività esercitate;

- 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 campeggi, **a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori** delle attività esercitate;
- immobili rientranti nella **categoria catastale D in uso** da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive **nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni**;
- discoteche, sale da ballo, night-club e simili, **a condizione che i soggetti passivi siano anche gestori** delle attività esercitate.

### ESONERO PRIMA RATA IMU PREVISTO DAL C.D. "DECRETO SOSTEGNI"

In considerazione del perdurare degli effetti connessi all'emergenza COVID-19, in sede di conversione del DL n. 41/2021, c.d. "Decreto Sostegni", con l'art. 6-sexies è stata prevista l'**esenzione dal versamento della prima rata IMU 2021** relativa agli **immobili posseduti dai soggetti beneficiari del contributo a fondo perduto** di cui all'art. 1 del citato Decreto.

Si tratta in particolare degli *"operatori economici colpiti dall'emergenza epidemiologica Covid-19"* (Informative SEAC [24.3.2021, n. 93](#), [26.3.2021, n. 95](#) e [19.5.2021, n. 154](#)), ossia i titolari di partita IVA, residenti o stabiliti in Italia, che svolgono attività d'impresa / lavoro autonomo o titolari di reddito agrario di cui all'art. 32, TUIR, che hanno conseguito **ricavi / compensi 2019 non superiori a € 10 milioni** e per i quali l'**ammontare medio mensile del fatturato / corrispettivi 2020** è risultato **inferiore almeno del 30% rispetto** all'ammontare medio mensile del fatturato / corrispettivi **2019**.



Ai soggetti che hanno **attivato la partita IVA dal'1.1.2019**, il contributo e pertanto l'esenzione dalla prima rata IMU spetta **anche in assenza della predetta riduzione del 30%** del fatturato / corrispettivi 2020.

L'esonero è applicabile nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti per i c.d. "Aiuti di Stato" dalla Comunicazione della Commissione UE 19.3.2020 C(2020) 1863 final.



Anche al ricorrere di tale fattispecie l'esenzione IMU è riconosciuta **soltanto**:

- **per gli immobili nei quali i soggetti passivi IMU esercitano l'attività di cui sono anche i gestori**;
- **per gli immobili dell'imprenditore / professionista utilizzati per lo svolgimento della propria attività imprenditoriale / professionale.**

