

IMU E TRIBUTI LOCALI

Legge di bilancio 2020: l'unificazione Imu-Tasi

di **Gennaro Napolitano**

Seminario di specializzazione

I REDDITI ESTERI NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI E LA COMPLIANCE DEL QUADRO RW

Scopri le sedi in programmazione >

L'articolo 1, commi da [738](#) a [783](#), [L. 160/2019](#) (**Legge di bilancio 2020**), in un'ottica di razionalizzazione e semplificazione, ha modificato il sistema dell'imposizione immobiliare locale, stabilendo l'unificazione di **Imu** e **Tasi**.

Più precisamente, il [comma 738](#) prevede che, **a partire dal 2020**, l'imposta unica comunale (**IUC**) è **abolita**, fatte salve le disposizioni relative alla **tassa sui rifiuti (Tari)**, mentre la "nuova" **Imu** è disciplinata dalle disposizioni dettate dai successivi **commi da [739](#) a [783](#)**.

In sostanza, quindi, per la **Tari** rimangono ferme le vecchie disposizioni, la **Tasi** viene soppressa e l'**Imu** viene ridisciplinata.

Si ricorda che l'**imposta unica comunale** era stata istituita dalla **Legge di stabilità 2014** ([articolo 1, comma 639, L. 147/2013](#)) ed era composta, appunto, dall'imposta municipale propria (**Imu**), di **natura patrimoniale**, dovuta dal **possessore di immobili** (escluse le abitazioni principali) e da una **componente** riferita ai **servizi**, articolata nel **tributo per i servizi indivisibili (Tasi)**, a carico sia del possessore sia dell'utilizzatore dell'immobile, e nella **tassa sui rifiuti (Tari)**, destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

La **nuova Imu** si applica in tutti i **Comuni**, ferma restando, però, l'**autonomia impositiva**, da un lato, del **Friuli Venezia Giulia** e, dall'altro, delle **province autonome di Trento** e di **Bolzano**, nelle quali, in particolare, continuano ad applicarsi le norme relative all'**imposta immobiliare semplice (Imis** - provincia autonoma di Trento) e all'**imposta municipale immobiliare (Imi** - provincia autonoma di Bolzano).

Di seguito si elencano gli **aspetti fondamentali** della disciplina della **nuova Imu**:

- **presupposto** è il **possesso di immobili**, ad eccezione del possesso dell'abitazione

principale, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali **A/1, A/8 o A/9**;

- **soggetto attivo** è il **Comune** con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul proprio territorio;
- **soggetti passivi** sono i **possessori di immobili**, intendendosi per tali il **proprietario** ovvero il **titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie** sugli stessi;
- la **base imponibile** è costituita dal **valore degli immobili** (in particolare, per i **fabbricati iscritti in catasto**, il **valore** è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle **rendite** risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutate del 5%**, i **moltiplicatori** espressamente previsti in funzione del **gruppo catastale** di rispettiva classificazione);
- la **base imponibile** è **ridotta del 50%** per i **fabbricati di interesse storico o artistico**, per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati e per le **unità immobiliari**, fatta eccezione per quelle cosiddette di lusso, concesse in **comodato** dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come **abitazione principale** (il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge con figli minori);
- l'**aliquota** di base per gli immobili diversi dall'abitazione principale è pari allo **0,86%** (i Comuni possono aumentarla fino all'1,06% o diminuirla fino al totale azzeramento);
- anche per gli **immobili ad uso produttivo** classificati nel **gruppo catastale D** (tra i quali rientrano i capannoni industriali), l'**aliquota** di base è fissata allo **0,86%** (l'imposta corrispondente allo 0,76% è riservata allo Stato, mentre i Comuni possono incrementare l'aliquota fino all'1,06% o diminuirla fino allo 0,76%, senza facoltà di intervenire sulla quota riservata all'Erario);
- come già anticipato, viene confermata l'**esenzione** per l'**abitazione principale non di lusso** e per le **relative pertinenze**, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle **categorie catastali A/1, A/8 o A/9** (rispettivamente, **abitazioni di tipo signorile, abitazioni in ville, castelli o palazzi** di eminente **valore artistico o storico**); in tale ultimo caso, l'aliquota di base è stabilita nella misura dello **0,5%**, con facoltà per il Comune di aumentarla di 0,1 punti percentuali o di azzerarla completamente;
- l'**aliquota** di base per i **fabbricati rurali ad uso strumentale** è pari allo **0,1%** (i Comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento);
- per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita ("**beni merce**"), l'**aliquota** di base è pari allo **0,1%** negli anni **2020 e 2021**, con possibilità, per i Comuni, di aumentarla fino allo 0,25% o diminuirla fino all'azzeramento (**a partire dal 2022**, tali beni, fino a quando permane la destinazione alla vendita e non sono locati, saranno **esenti** dall'Imu);
- per le **abitazioni locatate a canone concordato** l'imposta è **ridotta al 75%**;
- per gli **immobili strumentali** è prevista la **deducibilità** dell'Imu dal **reddito di impresa** e dal **reddito** derivante dall'esercizio di **arti e professioni**, mentre l'imposta è **indeducibile** ai fini **Irap** (la **deduzione** si applica nella misura del **60%** per gli anni **2020 e 2021**, mentre la **deducibilità** sarà **integrale** a partire dal **2022**);
- l'imposta è dovuta per **anni solari** proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei

quali si è protratto il possesso;

- i **soggetti passivi** effettuano il **versamento** dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso in **due rate**, con scadenza rispettivamente **16 giugno** e **16 dicembre** (resta ferma la facoltà di pagare in un'**unica soluzione annuale** entro il **16 giugno**);
- il **versamento** deve essere eseguito con il **modello F24** oppure tramite apposito **bollettino postale**, oppure utilizzando la piattaforma **PagoPA**;
- il **termine** per la **presentazione** della **dichiarazione** è fissato al **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui è iniziato il possesso dell'immobile o sono intervenute variazioni rilevanti per la determinazione dell'imposta.