

Dalla rendita catastale al modello F24 per il versamento, il meccanismo di acconto per il 2020 (dal 2021 si cambia)

## Acconto: metà di quanto pagato nel 2019 Nuove aliquote entro il 31 luglio

Pasquale Mirto

Per il calcolo dell' acconto in scadenza il 16 giugno è sufficiente considerare l' intero importo versato nel 2019 a titolo di Imu e Tasi e dividerlo a metà. Si ricorda, infatti, che la nuova Imu accorpa in un unico prelievo sia la vecchia Imu che la Tasi, e per questo motivo il comma 762 della legge di Bilancio 2020 prevede che «in sede di prima applicazione dell' imposta», la rata di acconto è pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu e Tasi per l' anno 2019. A saldo poi si effettuerà il conguaglio dell' imposta dovuta per l' intero anno, tenendo conto delle aliquote deliberate e pubblicate sul portale del federalismo fiscale entro il 28 ottobre 2020. Questa modalità di calcolo prevista dalla norma fa quindi riferimento all' importo versato nel 2019 e non, come sarebbe stato corretto, all' Imu dovuta per il primo semestre da calcolarsi sulla base della sommatoria delle aliquote Imu e Tasi 2019. La formulazione crea dei problemi perché chi ha venduto parte dei suoi immobili a dicembre, dovrà corrispondere un acconto più elevato, mentre chi ha acquistato nel corso del primo semestre 2020 non dovrà versare nulla. Ovviamente, nulla dovrà essere versato da chi ha venduto tutto nel corso del 2019. La normativa consente anche di versare l' intero importo dovuto nell' anno con la rata di acconto, opzione questa che può essere utile se il Comune ha già deliberato le aliquote 2020. Ma occorre ricordare che il termine per l' approvazione delle aliquote è oggi fissato al 31 luglio 2020. L' Imu è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell' anno nei quali si è protratto il possesso. La nuova disciplina cambia le regole di calcolo del mese. Mentre in passato il mese si considerava per intero se il possesso si era protratto per almeno 15 giorni, dal 2020 il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Inoltre, è precisato che il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all' acquirente e 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. Le due rate dal 2021 Anche le modalità di ripartizione dell' acconto e del saldo sono modificate. In passato l' acconto era pari alla metà dell' imposta dovuta nell' anno, calcolata con riferimento alle aliquote dell' anno precedente, mentre dal 2021 la rata di acconto (fatta eccezione per il primo anno di applicazione, cioè il 2020, come spiegato prima) , è pari all' imposta dovuta per il primo semestre,



## Il Sole 24 Ore

### Tributi, bilanci e finanza locale

---

sempre calcolata facendo riferimento alle aliquote dell' anno precedente. Il saldo è calcolato con riferimento agli immobili posseduti nel secondo semestre dell' anno in corso e include il conguaglio anche sulla prima rata per tener conto delle aliquote deliberate nell' anno. Di norma, il calcolo dell' acconto deve tener conto anche di tutte le variazioni intervenute nell' anno, come acquisti o vendite ma, come detto, in sede di prima applicazione dell' Imu non si tiene conto della situazione patrimoniale del contribuente ma dell' importo versato l' anno precedente. Occorrerà poi considerare gli immobili imponibili che nel 2019 erano soggetti a Tasi ma non a Imu e che dal 2020 saranno nuovamente assoggettati ad Imu, come i fabbricati rurali strumentali ed i fabbricati merce. L' agenzia delle Entrate, con risoluzione 29/E del 29 maggio 2020, ha stabilito che per i fabbricati rurali strumentali si usa il "vecchio" codice tributo 3913, mentre per i fabbricati merce è istituito il nuovo codice 3939. Tale codice dovrà essere usato anche con riferimento ai fabbricati merce di categoria D, il cui gettito è interamente riservato ai Comuni. L' arrotondamento Per il pagamento (si veda sotto) si ricorda che deve essere arrotondato all' euro per difetto, se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso nel caso di importo superiore; l' arrotondamento all' unità deve essere effettuato per ogni singolo codice tributo utilizzato. L' importo minimo di versamento è pari a 12 euro, ma il Comune può fissare importi minimi diversi. © RIPRODUZIONE RISERVATA.

Le agevolazioni per il settore turistico-commerciale. Esonzione Tosap-Cosap tardiva

# Esonero Imu ad ampio raggio

## Niente acconto per tutte le attività ricettive di proprietà

Pagina a cura  
DI SERGIO TROVATO

I titolari degli immobili destinati alle attività ricettive sono esentati dal pagamento dell'acconto Imu. L'esonero dal pagamento non è limitato a alberghi, pensioni e lidi, come previsto nella versione dello schema del decreto legge Rilancio, prima dell'approvazione definitiva, ma si estende a tutte le attività ricettive, purché il gestore sia anche proprietario dell'immobile. È stato ampliato l'elenco dei beneficiari dell'esenzione dal versamento della prima rata Imu. Dell'abolizione dell'acconto fruiscono, infatti, anche gli agriturismi, i villaggi turistici, gli ostelli della gioventù, i campeggi, gli stabilimenti termali, i residence, i bed e breakfast, le case e gli appartamenti per vacanze, gli affittacamere e, in generale, tutti gli immobili destinati a attività ricettive. Esonerate dal pagamento Tosap e Cosap, inoltre, tutte le occupazioni di suolo pubblico effettuate dai gestori di bar, ristoranti e attività commerciali. Ma non sono soggette al pagamento della tassa o del canone solo a partire dal 1° maggio e fino al prossimo 31 ottobre. I titolari di concessioni o autorizzazioni per l'utilizzo di suolo pubblico sono tenuti a pagare la tassa o il canone, invece, nei mesi di marzo e aprile, nonostante alle attività commerciali sia stata imposta la loro chiusura e, quindi, non ci sia stata occupazione del suolo con pedane, tavolini e ombrelloni. Entro il prossimo 31 ottobre, per semplificare e accelerare i tempi, le domande di concessione o di ampliamento delle superfici delle occupazioni potranno essere presentate in via telematica, alle quali va allegata una planimetria. Sono queste le previsioni contenute negli articoli 177 e 181 del dl Rilancio (dl n. 34/2019).

**Abolizione prima rata Imu.** Dunque, si allarga notevolmente la platea dei soggetti beneficiari dell'agevolazione che, in seguito alla chiusura delle attività a causa del Covid-19, hanno subito ingenti danni. Il legislatore, con il dl Rilancio, ha previsto l'esenzione dal pagamento della prima rata Imu per i gestori delle attività ricettive, che sono anche proprietari degli immobili, adibiti a alberghi, pensioni, stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali e stabilimenti termali. A questi si aggiungono altre tipologie di immobili, nei quali si svolge attività ricettiva, che sono state esonerate dal pagamento dell'acconto a causa della pandemia: agriturismi,

### Le esenzioni

Riferimenti normativi	Articoli 177 e 181, decreto legge 34/2020; articolo 1, comma 744, legge 160/2019
Titolari degli immobili destinati alle attività ricettive	Esentati dal pagamento dell'acconto Imu
Attività esonerate dal pagamento della prima rata	Alberghi, pensioni, lidi, agriturismi, villaggi turistici, ostelli della gioventù, campeggi, stabilimenti termali, residence, bed e breakfast, case e appartamenti per vacanze, affittacamere
Condizione richiesta dalla legge	Il gestore dell'attività deve essere anche proprietario dell'immobile
Esenzioni Tosap e Cosap	Occupazioni di suolo pubblico effettuate dai gestori di bar, ristoranti e, in generale, da imprese di pubblico esercizio
Periodo di esonero dal pagamento della tassa o del canone	Dal 1° maggio al 31 ottobre 2020
Modalità di presentazione delle domande di concessione o di ampliamento delle superfici delle occupazioni	Solo per via telematica
Documentazione	Alle istanze vanno allegati le planimetrie

### Categoria D, la perdita grava sull'erario

**Esonerati dal pagamento della prima rata Imu** i titolari di fabbricati iscritti nella categoria catastale «D». Nello specifico i proprietari di immobili adibiti a attività ricettive, tra i quali alberghi, pensioni, agriturismi e via dicendo. Per i fabbricati inquadri nella categoria catastale D la perdita di gettito, in sede di acconto, non è limitata però solo ai comuni, ma produce effetti negativi anche per le casse statali. Anzi, l'abolizione della prima rata incide soprattutto sulla quota destinata all'erario. Per i fabbricati classificati nella categoria «D», utilizzati per attività commerciale, il gettito è suddiviso tra quota-Stato e quota-comune. Anche per la nuova Imu la legge di bilancio 2020 ha mantenuto in vita la riserva statale. L'articolo 1, comma 744, della legge 160/2019 dispone che è riservato allo Stato il gettito Imu derivante dagli im-

mobili a uso produttivo classificati nel gruppo catastale «D», calcolato con l'aliquota del 7,6 per mille. L'aliquota di base è pari all'8,6 per mille. Con deliberazione del consiglio comunale, gli enti locali possono aumentarla sino al 10,6 per mille o diminuirla fino al limite del 7,6 per mille, poiché non possono intaccare la quota destinata ex lege allo Stato. La riserva statale, però, non si applica agli immobili classificati nel gruppo catastale «D» posseduti dai comuni e che insistono sul loro territorio. Il comma 744, infine, stabilisce che le attività di accertamento e riscossione relative a questi immobili a uso produttivo siano svolte dai comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo d'imposta, interessi e sanzioni.

—© Riproduzione riservata—

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. I titolari dei fabbricati che hanno questa destinazione non dovranno passare alla cassa entro il prossimo 16 giugno per il pagamento dell'imposta municipale.

La norma di legge, però, fissa dei paletti e circoscrive l'abolizione solo per i possessori di diritto degli immobili, vale a dire per coloro che rientrano tra i soggetti passivi del tributo. L'esonero dal pagamento, in effetti, si applica solo a coloro che sono proprietari degli immobili destinati all'attività ricettiva. Il gestore

potrebbe non essere proprietario del relativo immobile. È escluso, quindi, che in caso di locazione dell'immobile del beneficio fiscale possa fruire il titolare del fabbricato che percepisce il canone. Del resto, il locatore non è il soggetto che a causa della chiusura dell'attività ricettiva ha subito le perdite economiche legate all'emergenza sanitaria.

**Esenzioni Tosap e Cosap.** Esentati dal pagamento i titolari di concessioni e autorizzazioni per l'occupazione di spazi e aree pubbliche. Anche se si tratta di un esonero a scoppio ritardato. Per promuovere la ripresa delle attività turistiche, danneggiate dall'emergenza epidemiologica da Covid-19, le imprese di pubblico esercizio che somministrano

alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie e così via), le quali risultano titolari di concessioni o di autorizzazioni per l'utilizzo di suolo pubblico, sono esonerate dal 1° maggio fino al 31 ottobre 2020 dal pagamento della tassa e dal canone dovuti per l'occupazione. In effetti, non si capisce il senso di questa limitazione temporale fissata dall'articolo 181. Il legislatore, non è dato sapere se volutamente o per errore, non esclude il pagamento per l'occupazione di suolo pubblico proprio nel periodo di grande emergenza sanitaria, che ha comportato la chiusura delle attività commerciali. Nei mesi di marzo e aprile, com'è noto, le saracinesche sono rimaste abbassate e ai titolari degli esercizi commerciali è stata

imposta la chiusura ex lege. È stato materialmente impossibile occupare gli spazi pubblici con tavoli, sedie, pedane e ombrelloni. Pertanto, è mancato il presupposto per l'assoggettamento alla tassa o al canone, che è costituito dall'occupazione. Più che di esenzione, sarebbe più corretto parlare di assenza del presupposto richiesto dalla legge, vale a dire la sottrazione dello spazio pubblico all'uso della collettività, durante il periodo suddetto, che legittima la pretesa dell'ente locale a ottenere il pagamento. L'esenzione è un'agevolazione. In questo caso non si può parlare di riconoscimento di un beneficio. È più corretto affermare che si è in presenza di un'impossibilità oggettiva di occupare lo spazio o l'area pubblica. Questo vale non solo per le occupazioni temporanee, ma anche per le occupazioni permanenti e stabili, atteso che è stato impossibile utilizzare le relative strutture.

Per rimediare all'errore contenuto nella norma sopra citata, che ha delimitato temporalmente l'esenzione, o il legislatore interviene in sede di conversione del decreto legge 34 o è demandato all'ente adottare delle disposizioni che esonerino gli interessati dal pagamento. Tuttavia, mentre è consentito all'amministrazione locale prevedere con regolamento l'esenzione per il Cosap, che è un'entrata patrimoniale, ciò non è possibile per la Tosap, che è un'entrata tributaria. In mancanza di una norma ad hoc che attribuisca il relativo potere, per la tassa le esenzioni sono disciplinate solo dalla legge. Non a caso l'articolo 49 del decreto legislativo 507/1993 elenca tassativamente in quali casi il contribuente può fruire dell'esenzione.

Giuridicamente è fattibile la scelta dell'ente, come già rilevato, di non applicare la tassa o il canone per assenza del presupposto. In questo caso non vedo come possa essere configurato e contestato dall'organo competente un danno erariale, essendo comprovata la chiusura forzata delle attività a causa della pandemia nei mesi di marzo e aprile. Da salutare con favore è, invece, la disposizione contenuta nell'articolo 181 del dl, nella parte in cui stabilisce che, fino al 31 ottobre 2020, per velocizzare il rilascio delle nuove concessioni o per ottenere l'autorizzazione all'ampliamento delle superfici già occupate, le istanze possono essere presentate in via telematica e non sono soggette all'imposta di bollo. Alle domande devono essere allegati solo le planimetrie.

—© Riproduzione riservata—

## Le abitazioni principali

### Seconde case, lotta all' evasione

G. Deb.

Con la nuova Imu continuano a essere esenti dall' imposta le abitazioni principali purché non accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (abitazioni signorili, ville e castelli). Viene sostanzialmente confermata la definizione di abitazione principale intesa come 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. Inoltre deve trattarsi di "unica unità immobiliare", pertanto in caso di due abitazioni autonomamente accatastate, unitariamente adibite ad abitazione principale, solo una delle due può essere ritenuta esente, salvo che non si proceda alla fusione catastale dei due immobili. L' unica eccezione è costituita dall' unione di fatto ai fini fiscali, quando la fusione è impedita dalla distinta titolarità delle due case: si pensi all' ipotesi in cui le due unità contigue siano una di proprietà del marito, l' altra di proprietà della moglie. In questo caso l' esonero scatta comunque se si procede all' accatastamento unitario ai soli fini fiscali, a condizione però che le due unità immobiliari contigue non abbiano autonomia funzionale e reddituale. Sono esenti dall' Imu anche le pertinenze dell' abitazione principale, ma solo se classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un' unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all' unità ad uso abitativo. Le pertinenze "eccedenti" pagano invece l' Imu applicando l' aliquota ordinaria. Continuano a non essere assoggettate all' imposta anche le fattispecie assimilate all' abitazione principale: unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, comprese quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari anche in assenza di residenza anagrafica; i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali; la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice; 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, alle Forze di polizia, al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e al personale appartenente alla carriera prefettizia. Scompaiono invece dai casi di assimilazione alle abitazioni principali gli immobili dei pensionati Aire, agevolazione non più riproposta anche perché soggetta ad una procedura di infrazione comunitaria. È rimasta comunque irrisolta, almeno dal punto di vista normativo, la questione delle doppie abitazioni



## Il Sole 24 Ore

### Tributi, bilanci e finanza locale

---

dei coniugi situate in comuni diversi. La disciplina della nuova Imu riproduce la norma della vecchia Imu che prevede solo il caso in cui il nucleo familiare sia residente in immobili diversi nello stesso comune, esonerando solo una delle due abitazioni, ma nulla dice in ordine alle doppie case situate in comuni diversi. Si tratta di un fenomeno particolarmente diffuso in comuni turistici, in molti casi dettato da una mera convenienza e senza alcuna valida giustificazione (motivi di lavoro o separazione), con evidenti finalità elusive. L' elemento della convivenza dell' intero nucleo familiare non può essere comunque sottovalutato, per cui la questione andrebbe risolta applicando la giurisprudenza della Cassazione che esclude l' applicabilità della condizione di favore (tra le più recenti, le sentenze 18367/2019 e 4166/2020). © RIPRODUZIONE RISERVATA.