

Gruppo di lavoro fiscaltà immobiliare

IL SALDO IMU 2021 **Esenzioni e novità**

Stefano SPINA

Webinar del 17 NOVEMBRE 2021

ESENZIONI PER L' ANNO 2021

ART.1 CO.599-600 L.178/2020

Non è dovuta la prima rata IMU 2021 per gli immobili:

- adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacunari e fluviali o stabilimenti termali,
- rientranti nella categoria catastale D/2 e pertinenze, degli agriturismi, villaggi turistici, ostelli, rifugi, colonie, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, B&B, residence e campeggi

purchè vi sia coincidenza tra proprietario e gestore

ESENZIONI PER L' ANNO 2021

ART.1 CO.599-600 L.178/2020

Non è dovuta la prima rata IMU 2021 per gli immobili:

- rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercitanti attività di allestimento di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni,
- destinati a discoteche, salde da ballo, night club e simili

purchè vi sia coincidenza tra proprietario e gestore

ESENZIONI PER L' ANNO 2021

ART.6 sexies DL 41/2021

Non è dovuta la prima rata IMU 2021 per gli immobili posseduti dai soggetti che hanno i requisiti per ottenere il contributo a fondo perduto di cui all'art.1 DL 41/2021

purchè vi sia coincidenza tra proprietario e gestore

L'agevolazione rientra tra gli Aiuti di Stato (art. 5 co.13 DL 21.10.2021 n.146)

ESENZIONI PER L' ANNO 2021

ART.6 sexies DL 41/2021

Condizioni (di massima):

- soggetti titolari di partita IVA residenti o stabiliti nel territorio dello Stato,
- ricavi/compensi non superiori ad euro 10 milioni nell'esercizio 2019
- ammontare medio mensile del fatturato del 2020 deve essere inferiore almeno del 30% rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato 2019.

ESENZIONI PER L' ANNO 2021

Art.78 co.3 DL 104/2020

L'IMU non è dovuta, per gli anni 2021 e 2022:

- per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3
- destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli
- a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

ESENZIONI PER L' ANNO 2021

ART.4-ter DL 25.5.2021 n.73

Non è dovuta l'IMU per l'intero anno 2021 per:

- le persone fisiche,
- che possiedono un immobile ad uso abitativo,
- concesso in locazione,
- che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità,

ESENZIONI PER L' ANNO 2021

ART.4-ter DL 25.5.2021 n.73

.....

in alternativa:

- **entro il 28.2.2020** → con esecuzione sospesa sino al 30.6.2021;
- **successivamente al 28.2.2020** → con esecuzione sospesa fino al 30.9.2021 oppure 31.12.2021

ESENZIONI PER L' ANNO 2021

ART.4-ter DL 25.5.2021 n.73 e DM 30.9.2021

Le persone fisiche che hanno provveduto al versamento della prima od unica rata dell'IMU per l'anno 2021 entro la scadenza del 16.6.2021:

- hanno diritto a richiedere il rimborso dell'imposta versata,
- con le modalità stabilite dal DM 30.9.2021.

ESENZIONI PER L' ANNO 2021

ART.4-ter DL 25.5.2021 n.73 e DM 30.9.2021

Occorre presentare, al comune al quale è stato fatto il versamento, un'istanza di rimborso ove sono indicate:

- generalità del contribuente,
- dati identificativi dell'immobile,
- titolo di possesso dell'immobile,
- concessione dello stesso in locazione ad uso abitativo,

ESENZIONI PER L' ANNO 2021

ART.4-ter DL 25.5.2021 n.73 e DM 30.9.2021

.....

- estremi del provvedimento di convalida di sfratto per morosità,
- estremi di versamento della prima o unica rata IMU 2021,
- importo richiesto a rimborso,
- coordinate bancarie del conto di accredito.

ESENZIONI PER L' ANNO 2021

ART.4-ter DL 25.5.2021 n.73 e DM 30.9.2021

I richiedenti dovranno **presentare la dichiarazione IMU** con riferimento all'anno 2021 (scad. 30.6.2022) ed attestare:

- il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione dall'IMU,
 - l'importo del rimborso,
- nello spazio del modello dedicato alle annotazioni.

NOVITA' IMU

Art.1 co.48 L.30.12.2020 n.178 (MEF ris. 11.6.2021 n.5/DF)

L'IMU è dovuta nella misura del 50% per :

- una sola unità immobiliare a uso abitativo,
- non locata o data in comodato d'uso,
- posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato
- che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia,
- residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia”.

NOVITA' IMU

Cass. 22.10.2021 n.29505

Mancato riconoscimento dell'esenzione IMU per l'abitazione principale **(in un comune turistico)** in quanto il contribuente, pur essendo residente, non la utilizzava come tale a causa:

- dei bassi consumi di energia elettrica nel periodo considerato,
- incompatibili con la permanenza del contribuente nell'immobile.

NOVITA' IMU

Cass. 17408/2021 e 20686/2021

Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze si applicano per un solo immobile,

- sia che gli immobili siano ubicati nello stesso comune,
- **che gli immobili siano ubicati in comuni diversi.**

NOVITA' IMU

Cass. 25.10.2021 n.29868

Il proprietario deve versare l'IMU anche se l'immobile è occupato abusivamente da terzi.

NOVITA' IMU

Cass. 26.7.2021 n.21351

E' soggetto ad IMU quale «area edificabile» un terreno sito in una zona destinata dal PRG a «verde attrezzato e spazio per lo sport».

Il vincolo di destinazione a verde attrezzato incide sulla determinazione del valore venale del bene, che deve essere valutato in concreto in base alle specifiche potenzialità edificatorie consentite dalla destinazione medesima.

NOVITA' IMU

CT reg. Lombardia n.3129/3/2021

La natura pertinenziale di un'area edificabile ai fini IMU deve essere dimostrata dalla sua stabile destinazione a servizio o ornamento del fabbricato.

A tal fine, non è sufficiente che essa sia adibita a giardino, poiché tale funzionalità ben può essere rimossa in qualunque momento.

NOVITA' IMU

MEF Ris. 21.9.2021 n.8/E

Negli anni successivi al 2020 i comuni possono, con espressa deliberazione consiliare, solo ridurre la maggiorazione applicata nell'anno 2020, mentre **la mancata approvazione delle aliquote IMU per l'anno 2021 e successivi determina la conferma automatica**, ope legis, di tutte le aliquote approvate per l'anno 2020, ivi inclusa la maggiorazione dello 0,8%.

NOVITA' IMU

Cass. 18.6.2021 n. 17492

In caso di immobili in leasing il soggetto passivo dell'IMU è il locatario "dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto" di leasing.

Secondo l'indirizzo (maggioritario) della Corte di Cassazione, solo finché dura il contratto il soggetto passivo è il locatario, cioè il detentore, questo a **prescindere dalla riconsegna del bene.**

NOVITA' IMU

Cass. 23.3.2021 n. 8057

Gli immobili sottoposti a sequestro penale, civile, giudiziario o conservativo, quindi, sono soggetti al versamento dell'imposta poiché queste misure non comportano la perdita della titolarità del diritto.

Il tributo, infatti, è dovuto dal proprietario o da chi vanta un diritto reale di godimento sull'immobile, a prescindere dalla disponibilità del bene.

NOVITA' IMU

Cass. 24.8.2021 n.23386

La sola condizione per determinare l'IMU sui fabbricati rurali strumentali è la classificazione catastale dell'immobile nella categoria D/10 ovvero, se in diversa categoria, la presenza dell'annotazione della sussistenza del requisito di ruralità negli atti del Catasto secondo le previsioni del DM 26.7.2012.

Non rilevano eventuali circostanze estranee alle risultanze catastali.

NOVITA' IMU

MEF risposte 8.6.2021

I soggetti che nel 2020 hanno fruito dell'esenzione dal versamento della prima e/o seconda rata IMU 2020 in conseguenza dell'emergenza epidemiologica Covid-19, sono tenuti a presentare la dichiarazione IMU entro il 30.6.2021, barrando la casella "Esenzione".

L'obbligo dichiarativo non sussiste invece una volta che l'esenzione viene meno in quanto le agevolazioni legate all'emergenza da Covid-19 hanno carattere temporaneo per espressa disposizione di legge ed i Comuni sono a conoscenza del periodo di durata della crisi epidemiologica.