

Circolare n. 26

30 novembre 2020

NOVITA' IMU – SALDO 2020

IN BREVE

La proroga dello stato di emergenza a causa del Covid –19 ha effetti anche sul versamento del **saldo IMU 2020**. E' stato concesso ai comuni maggior tempo (31 gennaio 2021) per la pubblicazione delle delibere che determinano aliquote e regolamenti concernenti i tributi comunali, conseguentemente il **16 dicembre 2020** si dovrà versare la seconda rata IMU per l'anno 2020, mentre l'eventuale conguaglio a debito, sulla base delle delibere definitive, dovrà essere versato entro il **1° marzo 2021**.

Riferimenti:

- Legge 27 dicembre 2019, n. 160 Art. 1, comma 738-783;
- Circolare Dipartimento delle Finanze n. 1/DF del 18 marzo 2020;
- Decreto legge 7 ottobre 2020, n. 125, approvato con modificazioni e in corso di pubblicazione (art. 1)
- Decreto legge 28 ottobre 2020 n. 137 - art. 9.

Si rammenta che **mercoledì 16 dicembre 2020** scadrà il termine entro il quale versare la seconda rata dell'IMU per l'anno 2020. Il conguaglio a saldo invece scadrà il 1° marzo 2021.

1^ novità

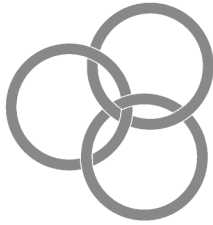
Per effetto di quanto stabilito in sede di conversione in legge del decreto legge n. 125 del 7 ottobre 2020, con cui il Governo ha prorogato (al 31 gennaio 2021) lo stato di emergenza Covid-19, sono stati prorogati i termini entro cui i comuni potranno deliberare le aliquote IMU per l'anno d'imposta 2020. Nel dettaglio viene prorogato al **31 gennaio 2021** il termine per la pubblicazione, da parte dei comuni, sul sito del Dipartimento delle finanze del MEF, delle aliquote e dei regolamenti concernenti i tributi comunali.

Pertanto, sulla base di tali novità, è stabilito che:

- **entro il 16 dicembre 2020** va versato, comunque, il saldo IMU 2020 (che potrà essere pari al restante 50% di quanto pagato di IMU e TASI complessivamente per il 2019 oppure potrà essere calcolato applicando eventualmente le nuove aliquote 2020 già deliberate, trasmesse e pubblicate dal comune);
- **versare entro il 1° marzo 2021** la differenza di imposta (c.d. mini-IMU) calcolata adottando le eventuali nuove aliquote del comune pubblicate e comunicate entro i suddetti nuovi termini.

2^ novità

Sono **esclusi dal pagamento** (art. 9 del DL 28 ottobre 2020 n. 137, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 269/2020) gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività che sono state sospese o limitate a causa dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 (**immobili si-**



STUDIO SPREAFICO

DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

tuati nei Comuni delle zone rosse). L'abolizione prevista, tuttavia, riguarda i soli proprietari di immobili che siano al contempo anche gestori delle attività specificatamente individuate.

Alleghiamo alla presente una scheda di raccolta dati, che vi chiediamo di volerci restituire debitamente compilata **entro e non oltre venerdì 04 dicembre 2020**, unitamente alla relativa documentazione, *anche in caso di conferma dei dati già in possesso dello studio.*

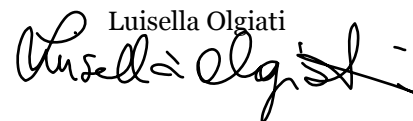
Nel caso in cui fossero intervenute recenti **variazioni sugli immobili**, vi chiediamo di trasmettere allo Studio anche la copia aggiornata delle visure catastali, l'eventuale modello DOCFA per la richiesta di attribuzione della rendita, nonché eventuali atti di accertamento ai fini Ici/Imu, al fine di consentire il corretto recepimento di eventuali rettifiche intervenute, anche su istanza dell'Agenzia del Territorio, del valore della rendita catastale.

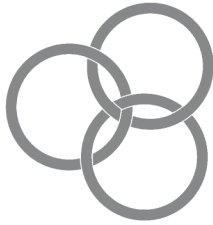
Vi invitiamo a verificare, in caso di **possesso di terreni**, se questi siano effettivamente edificabili o agricoli sulla base degli strumenti urbanistici adottati dai Comuni in cui si trovano tali beni, anche mediante l'ausilio del vostro tecnico di fiducia. In particolare vi rammentiamo che per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1.01.2019 da determinarsi con riferimento alla zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita, gli oneri necessari per lavori di adattamento del terreno, i prezzi medi sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche simili. Occorre inoltre verificare l'esistenza di eventuali tariffe (per zona di appartenenza) approvate dal Comune o eventuali perizie redatte ai fini della rivalutazione del valore dell'area edificabile.

Vi invitiamo a segnalarci eventuali **immobili concessi in uso gratuito** a genitori o figli.

Lo studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento necessitatesse.

Cordiali saluti.

Luisella Olgiati




TERRENI E FABBRICATI: VERSAMENTO SALDO IMU 2020

COGNOME/NOME/DENOMINAZIONE

Il sottoscritto dichiara che:

- Non sono previste variazioni** sino alla data del 15 dicembre 2020 rispetto ai beni già posseduti. Si impegna tuttavia a comunicare le eventuali variazioni che dovessero avvenire dopo la presente comunicazione e fino alla data del 15 dicembre 2020.
- Sono in previsione** le seguenti variazioni entro il 15 dicembre 2020: _____
_____;

Sono intervenute le seguenti variazioni rispetto ai beni posseduti nel primo semestre 2020:

- Acquisto di beni effettuati sino al 15 dicembre 2020 di cui si allega relativa documentazione;
- Cessione di beni effettuate sino al 16 dicembre 2020 di cui si allega relativa documentazione.

Si segnalano inoltre le seguenti variazioni (indicare l'immobile ed allegare la documentazione):

- Variazione abitazione principale (indicare l'immobile che non è più abitazione principale e quello che lo è diventato, anche se condotto in locazione/comodato);
- Immobile per il quale il proprietario/usufruttuario ha acquisito la residenza:
 - in un istituto di ricovero
 - all'estero;
- Immobile dichiarato inagibile / inabitabile. Si allega provvedimento del Comune;
- Immobile assegnato al / dal coniuge separato per assegnazione della casa coniugale. Si allega sentenza del Tribunale;
- Leasing immobiliare: è stato sottoscritto riscattato non è stato riscattato;
- Immobile sul quale è stato costituito estinto il seguente diritto reale: _____
Si allega atto notarile (se redatto);
- Terreno/fabbricato che ha subito una variazione nella destinazione d'uso:
(specificare tipo di variazione _____);
- Immobile per il quale è stato notificato accertamento di valori di rendita dal Comune. Si allega atto di accertamento;
- Nel caso di possesso di aree edificabili, si allega certificato di destinazione urbanistica, tariffe approvate dal comune per la determinazione del valore venale, eventuale perizia tecnica;
- Attribuzione nuova rendita in seguito a pratiche di condono edilizio/modifiche della consistenza dell'immobile sito in _____ via _____. Si allega visura catastale;
- Dettagliare gli immobili per i quali sono stati stipulati e/o cessati contratti di locazione o comodato nel corso del 2020.
- Dettagliare gli immobili concessi in uso gratuito ai familiari e gli estremi di registrazione del contratto di comodato.