



# Comune di Montagano

## Provincia di Campobasso

### LA NUOVA IMU DAL 2020 NOVITÀ E CONFERME IN BREVE

Con la Legge di Bilancio 2020 (legge 30 dicembre 2019, n.160), il legislatore ha “riscritto” la normativa sull’IMU (commi 738-783), confermandone l’impianto generale e introducendo alcune novità con decorrenza 1° gennaio 2020.

Di seguito si introducono le novità e conferme principali del nuovo quadro normativo anche in attesa dell’approvazione del Nuovo Regolamento IMU per il Comune di Campobasso che ne integrerà la disciplina negli spazi ad esso riservato.→

Istituzione della nuova IMU e abolizione della IUC tranne che nella componente TARI(commi 738-783)Le modifiche apportate dalla Legge di bilancio 2020 (legge 30 dicembre 2019, n.160), che ha attuato l’unificazione IMU – Tasi, cioè l’assorbimento della Tasi nell’IMU hanno definito un nuovo assetto del tributo immobiliare, sia pure con forti tratti di continuità con la disciplina previgente.→

**Fattispecie “assimilate ad abitazione principale”**(comma 741, lett. c) Sono confermate le seguenti fattispecie di assimilazione:

- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 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 e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

Per l’ex casa coniugale si evidenzia una novità, infatti, il legislatore specifica che dal 2020 è prevista l’agevolazione solo sulla casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. La nuova precisazione riguardo al genitore “affidatario dei figli” implica che in assenza di tale affidamento non operi alcuna esenzione e l’IMU deve essere assolta dal proprietario secondo le regole ordinarie.

Sempre in tema di agevolazioni scompare la fattispecie di assimilazione per una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti **all’Anagrafe degli italiani residenti all’estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.**

**Il legislatore non ha più previsto l’esenzione che non può comunque essere introdotta dai singoli Comuni.**

*Gli inquilini che corrispondevano la quota la Tasi, essendo stata eliminata, non dovranno versarla.*

**Unità immobiliari concesse in comodato** (comma 747, lett. c) E' confermata la riduzione del 50% della base imponibile delle unità concesse in comodato alle seguenti (tutte) condizioni:

- Concesse a parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale;
  - NO categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
  - contratto registrato;
- Il comodante deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato estensione beneficio:
- si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
  - si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.→

→**Fabbricati di interesse storico o artistico** (comma 747, lett. a) e fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili (comma 747, lett. b) Si conferma invece la riduzione del 50% della base imponibile, alle condizioni dettate dalla normativa di settore. E' quindi sempre consigliabile informarsi attentamente prima di procedere all'applicazione dell'abbattimento del 50% con particolare riferimento alla fattispecie dei fabbricati dichiarati inagibili e inabitabili (le cui condizioni possono essere integrate dal Regolamento IMU).→

**Locazione finanziaria** (comma 743) E' precisato che per immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

**Definizioni di area pertinenziale di fabbricato** (comma 741, lett. a) La nuova disposizione recata dal comma 741 lett. a) dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019 stabilisce, diversamente dal precedente regime impositivo dell'IMU, che si considera "parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente...". Quindi, la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio 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". In questo caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza mentre, in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile e come tale sarà soggetta autonomamente a imposizione, in quanto risulta inclusa negli strumenti urbanistici.→

**Definizioni di terreno agricolo** (comma 758) La nuova disposizione recata dal comma 741 lett. e) dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019 stabilisce che per "terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato". Sono confermate le esenzioni relative ai terreni agricoli:

- posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP);
- a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
- ricadenti in aree montane o di collina delimitate. →

**Dichiarazione IMU** (commi 769-770) La scadenza per la presentazione della Dichiarazione IMU torna ad essere il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili o in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Limitatamente, invece, ai casi in cui il possesso dell'immobile ha avuto inizio o sono intervenute variazioni nel corso del 2019, si ricorda che, ai sensi dell'art. 3-ter del D. L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, il termine per la presentazione della dichiarazione è fissato al 31 dicembre 2020.

Le nuove disposizioni normative prevedono entro breve un nuovo modello di Dichiarazione IMU che sarà approvato con Decreto ministeriale. Intanto si può continuare ad utilizzare il modello ancora in vigore.

Una importante novità della nuova IMU riguarda gli enti non commerciali (ENC) per i quali il legislatore prevede la presentazione della dichiarazione “ogni anno”. →

**Comproprietari:** elementi soggetti e oggettivi ai fini agevolazioni (comma 743) Si precisa che in presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggetti ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.→

**Variazioni di rendita catastale in corso d'anno** (comma 745) Viene specificato che le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.→

**Calcolo giorni nel mese di variazione** (comma 761) E' confermato che l'imposta è dovuta per anni solari per cui a ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Per le variazioni in corso d'anno, si specifica che 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. Nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente:

- Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente;
- l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico.

Per informazioni Comune di Montagano – Ufficio Tributi – Corso Umberto 37 Montagano – Tel. 0874451130 —  
Sito del Comune [www.comune.montagano.it](http://www.comune.montagano.it), sezione “Tributi e tasse”.

Il presente opuscolo è stato redatto sulla base delle disposizioni e dei chiarimenti disponibili alla data di pubblicazione. Eventuali variazioni rispetto al suo contenuto, dovute a nuove disposizioni o chiarimenti da parte del Dipartimento delle Finanze, saranno disponibili sul sito del Comune nella sezione “TRIBUTI E TASSE”