

# **Sardegna**Impresa

## **GUIDA DI APPROFONDIMENTO "IMU 2020"**

## SOMMARIO

INTRODUZIONE .....	3
IMU 2020 .....	3
I SOGGETTI OBBLIGATI .....	3
IL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE .....	3
LE MODALITÀ DI VERSAMENTO .....	4
IL PAGAMENTO COL MODELLO F24 .....	6

## **INTRODUZIONE**

La presente guida ha lo scopo di illustrarti le principali caratteristiche della Imposta Municipale Unica (IMU).

## **LA “Nuova IMU 2020”**

La Legge di Bilancio 2020, ha previsto l'abolizione dell'Imposta unica comunale (IUC) nelle sue componenti relative all'Imposta municipale propria (IMU) ed al Tributo sui servizi indivisibili (TASI), e l'unificazione delle due imposte nella nuova IMU. Restano, invece, confermate le disposizioni relative alla Tassa sui rifiuti (TARI).

## **I SOGGETTI OBBLIGATI**

Sono qualificati come soggetti passivi dell'imposta:

- i possessori degli immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- il concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
- il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria (dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto).

## **IL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE**

Valgono le precedenti regole di determinazione della base imponibile ai fini della nuova IMU. Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile è determinata applicando all'ammontare delle rendite catastali, rivalutate del 5%, dei moltiplicatori variabili sulla base della categoria catastale dell'immobile stesso.

L'aliquota di base per le diverse tipologie di unità immobiliari è la seguente:

- abitazioni principali di “pregio” classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (incluse le relative pertinenze) 0,5%, con facoltà del comune di aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento. Da tale imposta si detraggono, fino a concorrenza del suo

ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno di possesso e al numero di soggetti passivi che utilizzano l'unità immobiliare come abitazione principale;

- fabbricati rurali ad uso strumentale 0,1%, con facoltà dei comuni di ridurla fino all'azzeramento;
- fabbricati costruiti dalle imprese edili, destinati alla vendita e non locati (cd. immobili merce) vengono di nuovo assoggettati all'IMU (dal 2013 erano esclusi da imposizione), con aliquota ridotta pari allo 0,1%, fino al periodo di imposta 2021. I comuni potranno aumentare tale aliquota fino allo 0,25% o diminuirla fino all'azzeramento. Dal 1° gennaio 2022, tali immobili "merce" saranno esentati dalla nuova IMU;
- terreni agricoli 0,76%, variabile dal Comune, in aumento fino all'1,06%, o in diminuzione fino all'azzeramento;
- immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D 0,86%, di cui la quota pari allo 0,76% è riservata allo Stato. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentare tale prelievo fino all'1,06% o diminuirla fino al limite dello 0,76%;
- immobili diversi dalle abitazioni principali (non inquadrabili nelle precedenti categorie) 0,76%, variabile dal Comune in aumento fino all'1,06% o in diminuzione fino all'azzeramento.

I Comuni, a decorrere dal 2020, possono incrementare l'aliquota massima dall'1,06% sino all'1,14%, in sostituzione della maggiorazione della TASI, a condizione che l'abbiano deliberata per l'anno 2015 e confermata fino al 2019.

Le aliquote e i Regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno, pena l'applicazione delle aliquote e dei regolamenti vigenti nell'anno precedente. I Comuni hanno pertanto l'obbligo di redigere la delibera di approvazione delle aliquote accedendo all'applicazione disponibile nel Portale del federalismo fiscale del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze e predisponendo il relativo prospetto.

Per quanto riguarda i fabbricati dotati di rendita catastale il calcolo da effettuarsi è il seguente:

*Rendita catastale (al 1° gennaio dell'anno di imposizione) \* 1,05 (rivalutazione della rendita) \*moltiplicatore (a seconda della categoria catastale, ai sensi dell'articolo 13, comma 4, Decreto Legge n.201/211 convertito dalla legge n.214/11 e successive modificazioni, al seguente link: <http://www.governo.it/backoffice/allegati/65684-7206.pdf>) \* aliquota diviso mille.*

**Esempio:** Due proprietari possiedono al 50% un immobile con rendita catastale pari a euro 400. L'aliquota stabilita dal comune è il 2,5 per mille.

I calcoli sono i seguenti:

$$400 \times 1,05 \times 160 \times 2,5 / 1000 = 168$$

Ogni proprietario pagherà  $168 / 2 = 84$  euro.

## LE SCADENZE DEL VERSAMENTO

Restano immutate le scadenze di versamento stabilite dalle precedenti imposte immobiliari. L'IMU è dovuta in due rate: la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre, ferma restando la possibilità di versare l'intera imposta entro il 16 giugno. Nel primo anno di applicazione della "nuova" IMU, la prima rata da corrispondere sarà pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019, mentre a regime il versamento della prima rata sarà pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote pubblicato nel sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze, entro la data del 28 ottobre di ciascun anno.

## IL PAGAMENTO COL MODELLO F24

Il versamento del tributo è effettuato tramite modello F24, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, ovvero tramite apposito bollettino postale, nonché attraverso la piattaforma PagoPA di cui all'articolo 5 del Decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 e le altre modalità previste dallo stesso decreto legislativo.

Il modello F24 distingue le sezioni, secondo la natura del tributo da versare:

- Erario;
- Inps;
- Regioni;
- Imu e altri tributi locali;
- Altri enti previdenziali e assicurativi.

In questo modello devi avere cura di riportare:

- i **dati** della tua impresa (codice fiscale, domicilio fiscale, ragione sociale, eccetera);
- l'**anno** e il **periodo** di riferimento;
- il **codice tributo** (un numero di 4 cifre che indica l'imposta);
- l'**importo** da versare al fisco;
- la **data** del versamento;
- un'eventuale **rateazione** del pagamento.

Ad esempio, se il 16 dicembre 2020 devi provvedere al pagamento del saldo della TASI per l'anno 2019 e l'importo è di 1.000 euro, i dati da inserire nel modello sono:

### Sezione IMU e altri tributi locali

Codici Tributo:

Abitazione principale di lusso (cat. catast. A1, A8 e A9) e relative pertinenze (box auto, garage...)	3912
Terreni agricoli	3914
Aree fabbricabili	3916
Fabbricati rurali ad uso strumentale	3913
Seconda casa (terza, quarta, ecc.) locata o non locata	3918
Negozi e botteghe (locati e non locati)	3918
Abitazioni rurali che non sono abitazione principale	3918
Immobili categoria D quota Stato	3925
Immobili categoria D quota Comune	3930
Sanzione da accertamento	3924
Interessi da accertamento	3923

Importo a debito: 1.000 euro Data: 16 dicembre 2020

I codici delle causali e le altre specificità del modello F24, nonché le istruzioni di compilazione, le puoi reperire sul sito dell'Agenzia delle Entrate, al link seguente:

[http://www1.agenziaentrate.gov.it/documentazione/versamenti/codici/ricerca/compilaf24\\_enti\\_locali.php?CT=3958](http://www1.agenziaentrate.gov.it/documentazione/versamenti/codici/ricerca/compilaf24_enti_locali.php?CT=3958)

FONTI:

[www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

[www.finanze.it](http://www.finanze.it)

[www.comune.cagliari.it](http://www.comune.cagliari.it)

[www.amministrazionicomunali.it](http://www.amministrazionicomunali.it)

[www.ilsole24ore.com](http://www.ilsole24ore.com)

[www.comuni.it](http://www.comuni.it)

[www.mef.gov.it](http://www.mef.gov.it)

[www.corriere.it](http://www.corriere.it)

[www.apcisardegna.it](http://www.apcisardegna.it)

[www.cafcisl.it](http://www.cafcisl.it)