



Igino Sorbino
Dottore Commercialista
Revisore Contabile
igino@studiosorbino.com
<http://www.studiosorbino.com>

News per i Clienti dello Studio del 25 Novembre 2020

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Saldo IMU 2020 in scadenza il 16 Dicembre 2020

ma non per tutti

Gentili clienti, riprendiamo ad informarvi con questa ultima news, che entro il prossimo 16.12.2020 deve essere versata **la seconda rata dell'imposta municipale propria (IMU)** per l'anno 2020, a **saldo e a conguaglio di quanto dovuto per l'intero anno**.

Tale seconda rata da pagare **entro il 16.12.2020**, riguarda in generale tutte le **tipologie di immobili che non sono state escluse dal pagamento del tributo**, ferme restando le ipotesi di esclusione e di esenzione (es. abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e unità immobiliari abitative diverse dall'abitazione principale).

In alcuni casi però, **spetta l'esenzione dal versamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2020**. Tale esenzione per l'anno 2020, è stabilita:

1) dall'art. 5 del DL 149/2020 (DL "Ristori-bis"), per gli immobili **ubicati nei Comuni delle zone rosse individuate con ordinanze del Ministro della Salute** adottate ai sensi dell'art. 3 del DPCM 3.11.2020 e dell'art. 3 del DL 149/2020.

L'abolizione riguarda **gli immobili nei quali si esercitano le attività elencate nell'Allegato 2** al DL 149/2020 ed i **solli proprietari degli immobili che siano al contempo anche gestori delle attività** esercitate nei medesimi immobili.

2) dall'art. 9 del DL 137/2020 ("decreto Ristori"), per 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 **elencate nell'Allegato 1 al DL 137/2020**. Anche in questo caso, **l'abolizione riguarda i soli proprietari di immobili** che siano al contempo anche gestori delle attività specificatamente individuate;

3) dall'art. 78 del DL 104/2020 ("decreto Agosto"). Quest'ultima norma ha stabilito **l'esenzione dal pagamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2020 per la maggior parte degli immobili contemplati dal DL 137/2020**, sempre a condizione che i **relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate**, con la differenza che rileva non tanto il codice dell'attività esercitata quanto la classificazione catastale.

Premessa

Entro il **16.12.2020** deve essere versata la seconda rata dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2020, a saldo e a conguaglio di quanto dovuto per l'intero anno.

Presupposto impositivo dell'IMU

In generale, presupposto dell'IMU è il **possesso di immobili riconducibili alle seguenti tre tipologie:**

- è **fabbricati;**
- è **aree fabbricabili;**
- è **terreni agricoli;**

così come **definiti dall'art. 2 co. 1 del DLgs. 504/92** (decreto ICI).

Soggetti Passivi

I **soggetti passivi dell'IMU** sono individuati dall'art. 9 co. 1 del DLgs. 14.3.2011 n. 23 come segue:

- è in linea di massima, soggetto passivo è il **proprietario dell'immobile;**
- è tuttavia, se l'immobile è gravato da un diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie, **soggetto passivo è il titolare di tale diritto**, e non il proprietario (anche detto "nudo proprietario").

Osserva

I **soggetti passivi dell'IMU**, quindi, sono:

- ù il **proprietario dell'immobile;**
- ù il **titolare del diritto reale di godimento** su una cosa altrui: usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie;
- ù il **locatario (utilizzatore) per gli immobili detenuti in leasing;**
- ù il **concessionario di aree demaniali** in regime di concessione.

Termini di versamento dell'IMU

I soggetti passivi devono effettuare il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno 2020 in due rate, scadenti:

- ù la prima, **il 16.6.2020;**
- ù la seconda, **il 16.12.2020.**

Osserva

Il contribuente poteva altresì versare l'imposta complessivamente dovuta **in un'unica soluzione entro il 16.6.2020.**

L'art. 177 del DL 34/2020 ha stabilito che, per l'anno 2020, **non è dovuta la prima rata dell'IMU**, di cui ai co. da 738 a 783 dell'art. 1 della L. 160/2019, **relativa**:

- à agli **immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi**, lacuali e fluviali, nonché agli immobili degli stabilimenti termali;
- à agli **immobili della categoria catastale D/2** (alberghi e pensioni) e relative pertinenze (art. 78 del DL 104/2020) e immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Osserva

Nei casi sopraelencati non doveva quindi essere versato nulla a titolo di IMU entro il 16.6.2020.

Immobili per i quali deve essere versata la seconda rata entro il 16.12.2020

In generale, **entro il 16.12.2020**, deve essere versata la seconda rata dell'IMU per l'anno 2020 per tutte le **tipologie di immobili che non sono state escluse dal pagamento del tributo**, ferme restando le ipotesi di esclusione e di esenzione.

Osserva

A titolo esemplificativo, si tratta:

- è delle **abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9**;
- è delle **unità immobiliari abitative diverse dall'abitazione principale**, e relative pertinenze; vi rientrano, ad esempio:
 - le **abitazioni tenute a disposizione** (c.d. "seconde case");
 - le **abitazioni concesse in locazione**;
 - le **abitazioni concesse in comodato (uso) gratuito** (anche ove sussistano le condizioni per beneficiare della riduzione della base imponibile ai sensi dell'art. 1 co. 747 della L. 160/2019);
- è delle **pertinenze diverse da quelle che beneficiano del regime agevolato** previsto per l'abitazione principale;
- è degli **altri fabbricati non abitativi** (es. gli immobili delle imprese, gli uffici e studi privati), diversi dai fabbricati rurali strumentali;
- è delle **aree fabbricabili**, ad eccezione di quelle **possedute e condotte da coltivatori diretti** e imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola, sulle quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

Abolizione seconda rata IMU DEL 2020 per gli immobili in cui si esercitano attività sospese

Si ricorda al riguardo che, in alcuni casi, **spetta l'esenzione dal versamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2020**. L'agevolazione è prevista:

è dall'art. 5 del DL 149/2020 (DL "Ristori-bis"), per gli immobili **ubicati nei Comuni delle zone rosse**, ossia nelle aree caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto a causa del COVID-19, **individuate con ordinanze del Ministro della Salute** adottate ai sensi dell'art. 3 del DPCM 3.11.2020 e dell'art. 3 del DL 149/2020¹.

L'abolizione riguarda **gli immobili nei quali si esercitano le attività elencate nell'Allegato 2 al DL 149/2020** ed i **solii proprietari degli immobili che siano al contempo anche gestori delle attività** esercitate nei medesimi immobili.

Allegato 2 al DL 149/2020	
Codice ATECO	Descrizione
47.19.10	Grandi magazzini
47.19.90	Empori ed altri negozi non specializzati di vari prodotti non alimentari
47.51.10	Commercio al dettaglio di tessuti per l'abbigliamento, l'arredamento e di biancheria per la casa
47.51.20	Commercio al dettaglio di filati per maglieria e merceria
47.53.11	Commercio al dettaglio di tende e tendine
47.53.12	Commercio al dettaglio di tappeti
47.53.20	Commercio al dettaglio di carta da parati e rivestimenti per pavimenti (moquette e linoleum)
47.54.00	Commercio al dettaglio di elettrodomestici in esercizi specializzati
47.64.20	Commercio al dettaglio di natanti e accessori
47.78.34	Commercio al dettaglio di articoli da regalo e per fumatori
47.59.10	Commercio al dettaglio di mobili per la casa
47.59.20	Commercio al dettaglio di utensili per la casa, di cristallerie e vasellame
47.59.40	Commercio al dettaglio di macchine per cucire e per maglieria per uso domestico
47.59.60	Commercio al dettaglio di strumenti musicali e spartiti
47.59.91	Commercio al dettaglio di articoli in legno, sughero, vimini e articoli in plastica per uso domestico
47.59.99	Commercio al dettaglio di altri articoli per uso domestico NCA
47.63.00	Commercio al dettaglio di registrazioni musicali e video in esercizi specializzati
47.71.10	Commercio al dettaglio di confezioni per adulti
47.71.40	Commercio al dettaglio di pellicce e di abbigliamento in pelle
47.71.50	Commercio al dettaglio di cappelli, ombrelli, guanti e cravatte

¹ Secondo quanto stabilito dalle ordinanze del Ministro della Salute del 4.11.2020 e del 10.11.2020, sono attualmente considerate Regioni "rosse" le Regioni **Lombardia, Piemonte, Valle d'Aosta e Calabria** e la Provincia autonoma di **Bolzano**. Si precisa che dal 13.11.2020 anche **Toscana e Campania** sono state **inserite in zona rossa**.

47.72.20	Commercio al dettaglio di articoli di pelletteria e da viaggio
47.77.00	Commercio al dettaglio di orologi, articoli di gioielleria e argenteria
47.78.10	Commercio al dettaglio di mobili per ufficio
47.78.31	Commercio al dettaglio di oggetti d'arte (incluse le gallerie d'arte)
47.78.32	Commercio al dettaglio di oggetti d'artigianato
47.78.33	Commercio al dettaglio di arredi sacri ed articoli religiosi
47.78.35	Commercio al dettaglio di bomboniere
47.78.36	Commercio al dettaglio di chincaglieria e bigiotteria (inclusi gli oggetti ricordo e gli articoli di promozione pubblicitaria)
47.78.37	Commercio al dettaglio di articoli per le belle arti
47.78.50	Commercio al dettaglio di armi e munizioni, articoli militari
47.78.91	Commercio al dettaglio di filatelia, numismatica e articoli da collezionismo
47.78.92	Commercio al dettaglio di spaghi, cordami, tele e sacchi di juta e prodotti per l'imballaggio (esclusi quelli in carta e cartone)
47.78.94	Commercio al dettaglio di articoli per adulti (<i>sexy shop</i>)
47.78.99	Commercio al dettaglio di altri prodotti non alimentari NCA
47.79.10	Commercio al dettaglio di libri di seconda mano
47.79.20	Commercio al dettaglio di mobili usati e oggetti di antiquariato
47.79.30	Commercio al dettaglio di indumenti e altri oggetti usati
47.79.40	Case d'asta al dettaglio (escluse aste via internet)
47.81.01	Commercio al dettaglio ambulante di prodotti ortofrutticoli
47.81.02	Commercio al dettaglio ambulante di prodotti ittici
47.81.03	Commercio al dettaglio ambulante di carne
47.81.09	Commercio al dettaglio ambulante di altri prodotti alimentari e bevande NCA
47.82.01	Commercio al dettaglio ambulante di tessuti, articoli tessili per la casa, articoli di abbigliamento
47.82.02	Commercio al dettaglio ambulante di calzature e pelletterie
47.89.01	Commercio al dettaglio ambulante di fiori, piante, bulbi, semi e fertilizzanti
47.89.02	Commercio al dettaglio ambulante di macchine, attrezzature e prodotti per l'agricoltura; attrezzature per il giardinaggio
47.89.03	Commercio al dettaglio ambulante di profumi e cosmetici; saponi, detersivi ed altri detergenti per qualsiasi uso
47.89.04	Commercio al dettaglio ambulante di chincaglieria e bigiotteria
47.89.05	Commercio al dettaglio ambulante di arredamenti per giardino; mobili; tappeti e stuoie; articoli casalinghi; elettrodomestici; materiale elettrico
47.89.09	Commercio al dettaglio ambulante di altri prodotti NCA
47.99.10	Commercio al dettaglio di prodotti vari, mediante l'intervento di un dimostratore o di un incaricato alla vendita (porta a porta)
96.02.02	Servizi degli istituti di bellezza
96.02.03	Servizi di <i>manicure</i> e <i>pedicure</i>
96.09.02	Attività di tatuaggio e <i>piercing</i>
96.09.03	Agenzie matrimoniali e d'incontro
96.09.04	Servizi di cura degli animali da compagnia (esclusi i servizi veterinari)
96.09.09	Altre attività di servizi per la persona NCA

- è dall'art. 9 del DL 137/2020 (decreto "Ristori"), per 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 elencate nell'**Allegato 1 al DL 137/2020**. Si riporta di seguito l'elenco delle **attività oggetto dell'agevolazione**:
- è **trasporto con taxi** (codice ATECO 493210) e trasporto mediante noleggio di autovetture da rimessa con conducente (codice ATECO 493220);
 - è attività di **distribuzione cinematografica**, di video e di programmi televisivi (codice ATECO 591300) e attività di proiezione cinematografica (codice ATECO 591400);
 - è **gestioni di funicolari**, ski-lift e seggiovie se non facenti parte dei sistemi di transito urbano o sub-urbano (codice ATECO 493901);
 - è **agenzie ed agenti o procuratori** per lo spettacolo e lo sport (codice ATECO 749094);
 - è **alberghi** (codice ATECO 551000), villaggi turistici (codice ATECO 552010), ostelli della gioventù (codice ATECO 552020), rifugi di montagna (codice ATECO 552030), colonie marine e montane (codice ATECO 552040) e affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence (codice ATECO 552051);
 - è **noleggio di strutture ed attrezzature** per manifestazioni e spettacoli: impianti luce ed audio senza operatore, palchi, stand ed addobbi luminosi (codice ATECO 773994);
 - è **attività di alloggio connesse alle aziende agricole** (codice ATECO 552052);
 - è servizi di biglietteria per eventi teatrali, sportivi ed altri eventi ricreativi e d'intrattenimento (codice ATECO 799011);
 - è **aree di campeggio e aree attrezzate** per camper e roulotte (codice ATECO 553000);
 - è altri **servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica** non svolte dalle agenzie di viaggio nca (codice ATECO 799019) e attività delle guide e degli accompagnatori turistici (codice ATECO 799020);
 - è **alloggi per studenti** e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero (codice ATECO 559020);
 - è **organizzazione di convegni e fiere** (codice ATECO 823000), altra formazione culturale (codice ATECO 855209), attività nel campo della recitazione (codice ATECO 900101), altre rappresentazioni artistiche (codice ATECO 900109), noleggio con operatore di strutture ed attrezzature per manifestazioni e spettacoli (codice ATECO 900201), altre attività di supporto alle rappresentazioni artistiche (codice ATECO 900209), altre creazioni artistiche e letterarie (codice ATECO 900309) e gestione di teatri, sale da concerto e altre strutture artistiche (codice ATECO 900400);
 - è **ristorazione con somministrazione** (codice ATECO 561011), attività di ristorazione connesse alle aziende agricole (codice ATECO 561012), gelaterie e pasticcerie (codice ATECO 561030), gelaterie e pasticcerie ambulanti (codice ATECO 561041), ristorazione ambulante (codice ATECO 561042), ristorazione su treni e navi (codice ATECO 561050), catering per eventi, banqueting (codice ATECO 562100) e bar e altri esercizi simili senza cucina (codice ATECO 563000);
 - è altre attività **connesse con le lotterie e le scommesse** (comprende le sale bingo) (codice ATECO 920009);
 - è **servizi di centri per il benessere fisico** (esclusi gli stabilimenti termali) (codice ATECO 960410) e stabilimenti termali (codice ATECO 960420);

- è **gestione di stadi** (codice ATECO 931110), gestione di piscine (codice ATECO 931120), gestione di impianti sportivi polivalenti (codice ATECO 931130), gestione di altri impianti sportivi nca (codice ATECO 931190), attività di club sportivi (codice ATECO 931200), gestione di palestre (codice ATECO 931300), enti e organizzazioni sportive, promozione di eventi sportivi (codice ATECO 931910) e altre attività sportive nca (codice ATECO 931999);
- è **organizzazione di feste e cerimonie** (codice ATECO 960905);
- è **parchi di divertimento e parchi tematici** (codice ATECO 932100), sale giochi e biliardi (codice ATECO 932930), discoteche, sale da ballo night-club e simili (codice ATECO 932910) e altre attività di intrattenimento e di divertimento nca (codice ATECO 932990);
- è **attività di altre organizzazioni associative** nca (codice ATECO 949990);
- è **attività di organizzazioni che perseguono fini culturali**, ricreativi e la coltivazione di hobby (codice ATECO 949920).

Osserva

Anche in questo caso, **l'abolizione riguarda i soli proprietari di immobili** che siano al contempo anche gestori delle attività specificatamente individuate;

è **dall'art. 78 del DL 104/2020** (decreto "Agosto") per:

- ù gli immobili adibiti a **stabilimenti balneari marittimi**, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- ù gli immobili **rientranti nella categoria catastale D/2**, e relative pertinenze, immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- ù gli immobili rientranti nella **categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive** nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
- ù 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;
- ù **immobili destinati a discoteche**, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Osserva

La condizione della **coincidenza tra proprietario e gestore non è prevista** per:

- è gli immobili **adibiti a stabilimenti balneari marittimi**, lacuali e fluviali;
- è gli **immobili degli stabilimenti termali**;
- è gli immobili **rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti**

attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni.

Versamento a conguaglio di quanto dovuto per l'anno 2020

L'art. 1 co. 762 della L. 160/2019 stabilisce che:

- à il versamento della **prima rata** dell'IMU dovuta per il 2020 è **eseguito sulla base delle aliquote e delle detrazioni previste per l'anno 2019**;
- à eventuali variazioni deliberate dai Comuni **hanno rilevanza solo in sede di versamento del saldo, entro il 16.12.2020, con eventuale conguaglio sulla prima rata.**

Osserva

Anche con riguardo agli immobili esentati dal pagamento della seconda rata 2020 ad opera dell'art. 9 del DL 28.10.2020 n. 137, quindi, **potrebbe essere dovuta una parte dell'imposta relativa al primo semestre 2020** "a conguaglio" rispetto a quanto già versato entro il 16.6.2020 (ciò potrebbe accadere nei rari casi in cui le aliquote approvate per l'anno 2020 siano superiori a quelle deliberate per il 2019 ed utilizzate per la determinazione della prima rata IMU 2020).

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.
Cordiali saluti*