Nuova IMU – Pagamento del saldo entro il 16 dicembre 2020 ed ulteriori novità

15 Dicembre 2020

Pagamento del saldo della nuova IMU, risultante dall'unificazione di IMU e TASI, per il periodo d'imposta 2020 entro il prossimo 16 dicembre e proroga al 28 febbraio 2021 del conguaglio IMU 2020.

Come noto, infatti, una disposizione inserita nel corso dell'*iter* per la conversione in legge del D.L. 125/2020 (ora legge 159/2020) di proroga dell'emergenza Covid-19 ha spostato al 28 febbraio 2021 il termine di versamento del conguaglio IMU nell'ipotesi in cui i Comuni abbiano disposto, per il periodo d'imposta 2020, modifiche alle aliquote dell'imposta rispetto a quelle in vigore nel 2019[1].

In particolare, la proroga si è resa necessaria tenuto conto del nuovo termine del 31 dicembre 2020 (anziché il 28 ottobre), per la pubblicazione sul sito internet del MEF delle delibere e dei regolamenti IMU per il 2020.

Inoltre, resta confermato il mantenimento, anche a decorrere dal 2020 della possibilità, per i Comuni, di continuare ad applicare mediante propria delibera la maggiorazione (cd. "*ex-TASI*") dello 0,08%, nell'ipotesi in cui questa fosse già stata disposta in precedenza e fino al periodo d'imposta 2019[2].

Pertanto, con riferimento all'attuale periodo d'imposta, ai fini del saldo IMU sono previste due scadenze:

1. il **16 dicembre 2020**, per il **versamento del saldo IMU 2020**, da calcolare in base alle aliquote in vigore, ai fini IMU e TASI, nel periodo d'imposta 2020, ovvero in base al 2019, nell'ipotesi in cui il Comune non avesse ancora emanato la delibera sulle aliquote della nuova IMU [3];
2. il **28 febbraio 2021**, per il **versamento del conguaglio IMU 2020**, senza l'applicazione di sanzioni ed interessi, da calcolare in base alle nuove delibere pubblicate dai Comuni sul sito internet del MEF entro il 31 dicembre prossimo.

Tali regole valgono anche per il pagamento del saldo e conguaglio 2020 per i cd. ***"beni merce"***, ovvero i fabbricati costruiti per la vendita e non locati delle imprese di costruzioni (*cfr.* anche la C.M. 1/DF/2020).

Come noto, tali immobili nel 2019 erano esenti da IMU, ma assoggettati alla TASI, con aliquota dello 0,1%[4]. Di conseguenza, **in assenza di delibera sulla nuova IMU, con riferimento al saldo IMU 2020 si può, alternativamente**:

- **non versare alcun saldo IMU**, tenuto conto che, per i "*beni merce*", nel 2019 mancava il presupposto impositivo IMU, e **versare tutta l'imposta entro il 28 febbraio 2021** tenuto conto delle nuove aliquote IMU stabilite dai Comuni;
- **versare il saldo IMU entro il 16 dicembre 2020 in base all'aliquota dello 0,1%**

applicabile, nel 2019, ai fini TASI e confermata anche con la nuova IMU e **pagare il conguaglio entro il 28 febbraio 2021**.
In tal caso, l'importo del **saldo** risulta **pari all'acconto già versato a giugno**.

In ogni caso, si precisa che **ove ad oggi sia già intervenuta la delibera comunale**, il **saldo IMU va versato entro il 16 dicembre** in base all'aliquota da questa stabilita[5], **fatta salva l'ipotesi di versamento dell'ulteriore conguaglio entro il 28 febbraio 2021** nell'ipotesi in cui il Comune decida di modificare la delibera esistente, mediante pubblicazione sul sito internet del MEF entro il 31 dicembre 2020.

Per gli altri immobili delle imprese edili (aree e fabbricati strumentali) si applicano le aliquote della nuova IMU (quella di base è fissata all'8,6 per mille, con facoltà dei Comuni di azzeramento o innalzamento fino al 10,6 per mille).

Al riguardo, si ricorda che dal 1° gennaio 2022, opererà l'esenzione totale dei suddetti "*immobili merce"* dalla nuova IMU, così come è stato previsto dal *DL crescita* (art.7-*bis* DL 34/2019, convertito nella legge 58/2019).

DICHIARAZIONE IMU

Come per la disciplina IMU originaria, anche ai fini della nuova IMU viene confermato che la dichiarazione debba essere presentata o trasmessa telematicamente «*entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta»*[6].

Sul punto, la C.M. 1/DF/2020 rileva che il D.L. 34/2019, convertito, con modificazioni, nella legge 58/2019 (art.3-*ter*) aveva posticipato tale termine al 31 dicembre dell'anno successivo[7].

Alla luce della nuova IMU, quindi, il Dipartimento precisa che **il termine del 31 dicembre** per la presentazione della dichiarazione **vale unicamente nell'ipotesi in cui il possesso dell'immobile ha avuto inizio o sono intervenute variazioni nel corso del 2019**.

Pertanto, **solo per il 2019** il **termine** per la **presentazione** della **dichiarazione IMU** è fissato **al 31 dicembre 2020**, e ciò **vale anche** per i fabbricati "***beni merce***" delle imprese edili, per **non incorrere** nella **decadenza** riferita all'**esenzione** dall'IMU per il 2019 (mediante l'**apposito Modello** e relative **Istruzioni**)[8].

Si ricorda che con Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze dovranno essere approvate le modalità di presentazione della nuova dichiarazione IMU. (quindi in sostituzione del D.M. 30 ottobre 2012 che ha approvato l'attuale Modello di dichiarazione, il quale resta valido fino all'adozione del nuovo Decreto).

Infine, si ricorda che la dichiarazione per l'esenzione dall'IMU sui "*beni merce"* delle imprese edili è legittima anche se presentata tramite i canali Entratel e Fisconline (*cfr*. anche la Risoluzione del MEF n.7/DF/2020)[9].

[1] *Cfr*. l'art.1, co.4-*sexies* e 4-*septies*, del D.L. 125/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 159/2020

D.L. 7 ottobre 2020 n. 125

Art.1 – *Misure urgenti strettamente connesse con la proroga della dichiarazione dello stato di emergenza da COVID-19*

(omissis)

4-quinquies. All'articolo 107, comma 2, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, il secondo periodo è sostituito dal seguente: «Limitatamente all'anno 2020, le date del 14 ottobre e del 28 ottobre di cui all'articolo 13, comma 15-ter, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e all'articolo 1, commi 762 e 767, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, sono differite, rispettivamente, al 31 dicembre 2020 e al 31 gennaio 2021».

4-*sexies*. Resta fermo il termine per il versamento dell'imposta municipale propria (IMU) previsto per il 16 dicembre 2020 ai sensi *dell'articolo 1, comma 762, della legge 27 dicembre 2019, n. 160,* da effettuare sulla base degli atti pubblicati nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

4-*septies*. L'eventuale differenza positiva tra l'IMU calcolata sulla base degli atti pubblicati ai sensi del comma 4-quinquies e l'imposta versata entro il 16 dicembre 2020 sulla base degli atti pubblicati ai sensi del comma 4-sexies è dovuta senza applicazione di sanzioni e interessi entro il 28 febbraio 2021. Nel caso emerga una differenza negativa, il rimborso è dovuto secondo le regole ordinarie.

(omissis)

[2] *Cfr*. ora il nuovo art.1, co.755, della legge 160/2019, come modificato dall'art.108 del D.L. 104/2020 convertito, con modificazioni, nella legge 126/2020 (cd. "*D.L. Agosto*").

[3] *Cfr. ANCE "Nuova IMU – Scadenza della prima rata il 16 giugno" – ID n.40522 del 12 giugno 2020.*

[4] *Cfr*. l'art.1, co.14, lett.*c*, della legge 208/2015 – legge di Stabilità 2016.

[5] Con eventuale conguaglio sull'acconto già versato a giugno.

Cfr. l'art.1, co.751, della legge 160/2020.

Legge 27 dicembre 2019 n. 160

(omissis)

751. Fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, è pari allo 0,1 per cento. I comuni possono aumentarla fino allo 0,25 per cento o diminuirla fino all'azzeramento.

(omissis)

[6] *Cfr*. l'art.1, co.769, della legge 160/2019 e l'originaria formulazione dell'art.13, co.12-*ter*, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011.

[7] *Cfr. ANCE "D.L. 34/2019 – cd. D.L. Crescita – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale" – ID n.36496 del 1° luglio 2019*.

[8] Il Modello è stato approvato con il Decreto del Ministro dell'economia e finanze 30 ottobre 2012 – *Cfr. ANCE "**IMU – Modello di dichiarazione ed altre novità**" – ID n.9254 del 17 dicembre 2012*.

[9] *Cfr. ANCE "Ok alla dichiarazione IMU in via telematica" – ID n.42414 13 novembre 2020*.

42808-istruzioni.pdfApri

42808-modello.pdfApri