

WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler Stefan Sandrini
Stefan Engele
Martina Malfertheiner Oskar Malfertheiner
Stefano Seppi Massimo Moser
Andrea Tinti Michael Schieder
Stephanie Vigl Roberto Cainelli

Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte Iwan Gasser
Thomas Sandrini

Circolare

numero:	74i
del:	2020-06-03
autore:	Peter Winkler Stefano Seppi

A tutti i clienti con immobili

Prima rata dell'imposta immobiliare IMU - Scadenza: martedì 16 giugno 2020

Con due provvedimenti analoghi le Province Autonome di Bolzano¹ e di Trento² hanno disposto la sospensione dei versamenti IMI e IMIS fino alla data del 15.12.2020.

Pertanto per il 2020 è possibile effettuare il versamento dell'IMI e dell'IMIS in un'unica soluzione entro il 16 dicembre 2020, senza applicazione di sanzioni ed interessi.

Dalle informazioni ricevute da diversi comuni, quest'anno non verrà inviata per posta ai contribuenti la lettera informativa con il precalcolo dell'IMI/IMIS dovuta.

Per questo motivo il nostro ufficio effettuerà i controlli dei calcoli IMI/IMIS per gli immobili siti nelle Province Autonome di Bolzano e di Trento solamente in autunno, oltre al versamento, per i clienti che lo richiederanno, dell'importo totale dovuto entro il termine previsto nel mese di dicembre.

1 Versamento della prima rata IMU per gli immobili siti fuori dalle Province Autonome di Bolzano e di Trento

Per i nostri clienti per i quali predisponiamo la dichiarazione dei redditi, mod. RedditiPF o il modello 730 per il periodo d'imposta 2019 e che non hanno un credito d'imposta da utilizzare in compensazione o che non ci hanno dato la delega per il pagamento del mod F24 per loro conto, alleghiamo alla presente circolare il modello di pagamento, mod. F24, compilato da poter utilizzare per poter effettuare il pagamento dell'imposta immobiliare per questi immobili.

Qualora non foste più interessati a far effettuare il calcolo dell'IMU dal nostro Studio, vi preghiamo di comunicarcelo.

1.1 Delega al nostro Studio

Per i clienti che hanno rilasciato delega al nostro Studio per la trasmissione telematica dei modelli F24, provvederemo tempestivamente all'invio, in modo che l'addebito dell'importo dovuto venga effettuato il giorno della scadenza sul conto corrente bancario indicato.

1 Punti 1 e 2 dell'Ordinanza Presidenziale contingibile ed urgente nr. 14/2020 del 26.03.2020

2 Art. 1 della Legge Provinciale nr. 2 del 23.03.2020

1.2 Trasmissione telematica del mod. F24 da parte del cliente

Per i clienti che provvedono autonomamente alla trasmissione telematica e al relativo pagamento, alleghiamo alla presente il modello F24 precompilato, salvo che non sia stato possibile compensare il debito con altri crediti di imposta (vedasi paragrafo 1.3).

I soggetti titolari di partita IVA per poter effettuare compensazioni di imposte nel modello F24 devono obbligatoriamente utilizzare i servizi telematici dell’Agenzia delle Entrate (Entratel oppure Fisconline) indipendentemente dal relativo importo (e non con il canale bancario "home banking").³

Importante:

anche per i contribuenti non titolari di partita IVA il pagamento di imposte e contributi in presenza di compensazioni con saldo positivo in F24 deve essere effettuato obbligatoriamente utilizzando i servizi telematici (Entratel o fisconline).⁴

La nuova disciplina⁵ si applica con riferimento ai crediti maturati a decorrere dal **periodo d'imposta in corso al 31.12.2019**, quindi, ad esempio, da quelli emergenti dai modelli RED-DITI 2020.

1.3 Compensazione con imposte a credito: F24 = 0

Con riferimento ai clienti che dispongono di crediti di imposta gestiti direttamente dal nostro studio, invieremo noi all'amministrazione finanziaria il relativo modello F24 con la compensazione del credito (saldo zero). Tali clienti non riceveranno alcun modello F24 allegato alla presente.

Agli imprenditori o liberi professionisti che gestiscono in proprio la contabilità invieremo una copia della ricevuta di avvenuto pagamento, per poter procedere alla relativa registrazione contabile.

2 Aliquote d'imposta

2.1 Informazioni generali

La prima rata IMU per l'anno 2020 deve essere versata entro il 16 giugno 2020 (salvo eventuali proroghe) ed è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019⁶

Se al momento del versamento del primo acconto il Comune ha già pubblicato sul sito dell'Amministrazione Finanziaria www.finanze.gov.it le aliquote IMU applicabili nel 2020, il contribuente può determinare l'imposta applicando le nuove aliquote pubblicate⁷.

3 Dichiarazione IMU-IMI

La dichiarazione IMU-IMI è da considerarsi a tutti gli effetti una dichiarazione fiscale e pertanto sono previste sanzioni amministrative in caso di dichiarazione infedele o di tardiva presentazione della stessa. Tale dichiarazione deve essere predisposta e consegnata esclusivamente nel caso in cui ci siano state variazioni rispetto all'anno precedente nella consistenza delle unità immobiliari, cambi di proprietà, ovvero qualora siano cambiati i presupposti per la tassazione; ma anche in questo caso solamente qualora lo stato di fatto non sia conoscibile dal Comune attraverso il catasto immobiliare ovvero attraverso le banche dati in cui sono contenute le informazioni necessarie al fine di poter verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

³ Vedasi la nostra circolare 57i/2017

⁴ Vedasi la nostra circolare 07i/2020

⁵ Art. 3 comma 3, DL 124/2019

⁶ Art. 1, c. 762 della L. 160/2019

⁷ Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze nr. 1/DF del 18/03/2020

Per la dichiarazione IMU-IMI è previsto **un termine unico di presentazione: il 30 giugno dell'anno successivo**⁸.

ATTENZIONE: per il 2020 il termine di presentazione della dichiarazione IMI è consentito fino al 16 dicembre 2020⁹.

Vi invitiamo pertanto a comunicarci tutte le variazioni intervenute sugli immobili (acquisti, vendite, donazioni, contratti di locazione, ecc.) al fine di poter predisporre tempestivamente le relative dichiarazioni.

Le informazioni già comunicate tramite la presentazione di una dichiarazione mantengono la loro validità e non vi è pertanto la necessità di presentare un'ulteriore dichiarazione ai fini IMU-IMI.

Semplificando, l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU-IMI è previsto nelle istruzioni ufficiali nei seguenti casi:

- immobili per i quali i Comuni hanno previsto agevolazioni particolari rispetto a quelle ordinarie;
- immobili per i quali i Comuni non sono in possesso delle informazioni necessarie per calcolare l'imposta e per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

Per quanto concerne il primo caso, nelle istruzioni sono menzionate cinque ipotesi per le quali è obbligatorio presentare la dichiarazione IMU-IMI al fine poter usufruire delle agevolazioni d'imposta. Possono essere brevemente riassunti come di seguito:

- fabbricati inagibili e inabitabili: la base imponibile è ridotta alla metà. I Comuni possono fissare i presupposti per l'ottenimento dell'agevolazione;
- immobili storici o artistici: anche in questo caso è prevista una riduzione della base imponibile;
- immobili per i quali i Comuni hanno deliberato una riduzione dell'aliquota: l'obbligo di presentazione della dichiarazione scatta quando si vuole usufruire dell'agevolazione. Ciò può accadere ad esempio nel caso di immobili concessi in locazione o nel caso degli immobili delle imprese. Tuttavia la dichiarazione non è necessaria qualora il Comune abbia previsto la presentazione di una apposita comunicazione per poter usufruire dell'agevolazione; ciò vale ad esempio nel caso di abitazione concessa in uso gratuito ad un parente che la utilizza come abitazione principale.
- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (sono i cd. "bene merce") che sono ancora fra le rimanenze finali (ciò non vale in Alto Adige ed in Trentino per l'IMI/IMIS)
- i terreni agricoli di proprietà degli imprenditori agricoli, anche se si tratta di aree edificabili, qualora siano utilizzate nell'attività agricola.

Per quanto concerne invece l'obbligo di presentazione della dichiarazione per gli immobili per i quali i Comuni non sono in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria, le istruzioni contengono una lista di diciotto differenti casi. Tra questi si segnalano i casi di difformità tra i dati risultanti al tavolare ed al catasto, anomalia talvolta dovuta alla mancata presentazione della relativa domanda tavolare da parte del contribuente.

Sono inoltre da citare: gli immobili acquisiti in leasing; i terreni agricoli diventati aree edificabili; l'area divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato; gli immobili appartenenti a società che per i quali è prevista una ristrutturazione; gli immobili relativamente ai quali si è estinto il diritto di usufrutto e ciò non sia ancora stato comunicato al tavolare o in catasto.

⁸ Decreto Legge n. 35 del 08.04.2013

⁹ Punto 2 dell'Ordinanza Presidenziale contingibile ed urgente nr. 14/2020 del 26.03.2020

4 Verifica degli immobili

Alleghiamo alla presente il dettaglio del calcolo dell'imposta municipale immobiliare. Vi preghiamo di verificare il numero delle unità immobiliari, gli eventuali casi di comproprietà, la classificazione e la rendita catastale. Vi invitiamo a comunicarci eventuali difformità o variazioni, in modo tale che queste possano venire considerate in sede di versamento.

5 Casi particolari

5.1 Variazioni del patrimonio immobiliare

Qualora nel corso del 2020 ci siano state acquisizioni o alienazioni di immobili oppure essi siano stati inseriti con diversa classificazione nel catasto urbano, si dovrà provvedere al ricalcolo dell'imposta municipale immobiliare.

Vi invitiamo a comunicarci eventuali variazioni dell'anno 2020, anche qualora non ancora verificate, in modo da poter predisporre il ricalcolo.

5.2 Diritto di superficie, enfiteusi e leasing

Dal 1998 sono soggetti all'imposta sugli immobili anche i titolari di diritto di superficie, di enfiteusi e gli utilizzatori in caso di leasing.

5.3 Immobili di interesse storico artistico

Per i fabbricati di interesse storico o artistico sono previste particolari riduzioni. Poiché la qualifica di immobile storico o artistico non risulta dalla visura catastale, si prega di voler comunicare in Studio l'esistenza di tale requisito (allegando un estratto tavolare).

5.4 Terreni edificabili

Al fine di effettuare correttamente il calcolo dell'imposta municipale immobiliare dovuta sulle aree edificabili è indispensabile:

1. comunicarci che il terreno è qualificato come edificabile;
2. richiedere presso il Comune la destinazione urbanistica del terreno e fornircene una copia.

5.5 Esonero per gli immobili invenduti delle imprese di costruzione (ciò non vale in Trentino-Alto Adige per l'IMI / IMIS)

Le imprese di costruzione sono esentate dal 1 luglio 2013 dal pagamento dell'IMU per le unità immobiliari invendute.

L'agevolazione riguarda le abitazioni ed anche le altre unità immobiliari (ad es. negozi, uffici) costruite dalle imprese di costruzione ed ancora invendute e che non siano in ogni caso locate. Non è prevista alcuna limitazione temporale dell'agevolazione. Si deve trattare soltanto di unità immobiliari inserite a bilancio tra le rimanenze finali (immobili merce).

5.6 Enti non commerciali

5.6.1 Esenzione IMU per gli enti non commerciali¹⁰

Dal 2012 gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali¹¹ (anche istituzioni religiose) destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, religiose o di culto, in presenza di specifiche

¹⁰ Art. 7, c. 1, lett. i), D.Lgs. 504/92

¹¹ Art. 73, c. 1, lett. c) DPR 917/86

condizioni, sono esenti dall'imposta municipale immobiliare¹².

Per gli immobili utilizzati sia per l'attività commerciale che per quella istituzionale l'esenzione è applicabile solo alla frazione di unità destinata all'attività non commerciale.

Le istituzioni devono aver previsto nello statuto regole fondamentali: gli utili non possono essere distribuiti; questi possono essere utilizzati esclusivamente per lo svolgimento delle attività previste nell'oggetto istituzionale ed in caso di scioglimento devono essere devoluti ad istituzioni con attività analoghe. La circolare prevede inoltre che le attività commerciali non siano svolte in forma imprenditoriale e che vengano svolte senza fine di lucro. Le attività non possono essere svolte in concorrenza con le imprese private. Le attività culturali e ricreative devono essere svolte a titolo gratuito o con un corrispettivo simbolico, che non può superare in ogni caso la metà del valore medio di mercato.

In sintesi, sono state fissate precise regole al fine di delimitare le attività commerciali o con finalità lucrative.

5.6.2 Obbligo di presentazione della dichiarazione IMI-IMU ENC per riconoscimento dell'esenzione

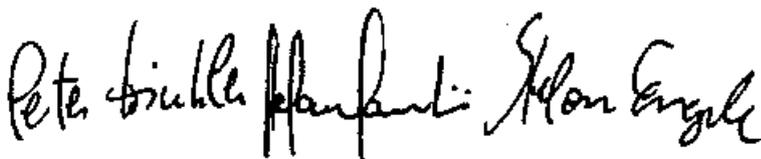
Gli enti non commerciali che intendono usufruire dell'esenzione IMI-IMU devono presentare l'apposita dichiarazione IMI-IMU ENC.

La dichiarazione sopra citata va presentata al competente comune esclusivamente in via telematica entro il 30.06 dell'anno successivo¹³. La stessa ha effetto anche per gli anni successivi salvo variazioni che comportino un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo

cordiali saluti

Winkler & Sandrini
Dottori Commercialisti - Revisori
Contabili



Allegati

- F24 per il versamento dell'imposta municipale immobiliare
- dettaglio di calcolo dell'imposta municipale immobiliare

¹² Circolare MEF n. 200 del 19/11/2012; in G.U. del 23/11/2012

¹³ per gli anni 2012 e 2013 questa "speciale" dichiarazione andava presentata entro il 01.12.2014