

IMU E TRIBUTI LOCALI

Acconto Imu: alla cassa entro il 16 giugno

di Clara Pollet, Simone Dimitri

DIGITAL Seminario di specializzazione

**SMART WORKING, SMART MEETING, SMART CONTRACTS:
NUOVE “OCCASIONI” DI ILLECITI NELLA FASE 2**

[Scopri di più >](#)

Come noto, la Legge di bilancio 2020 ([articolo 1, commi da 738 a 782, L. 160/2019](#)) ha riscritto l'imposta patrimoniale sugli immobili: a decorrere dall'anno 2020 è stata **abolita l'imposta unica comunale** (di cui all'[articolo 1, comma 639, L. 147/2013](#)), con contestuale **eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (Tasi), ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (Tari)**.

Con l'abrogazione della Tasi **vengono meno anche le ripartizioni del tributo** (di cui al [comma 681 della L. 147/2013](#)) tra il titolare del diritto reale e l'occupante, mentre **l'Imu continua ad essere dovuta dal solo titolare del diritto reale**, secondo le regole ordinarie.

In altri termini, la disciplina dell'Imu si pone **in linea di continuità con il precedente regime impositivo** e trova applicazione **in tutti i Comuni del territorio nazionale**, ferma restando per la regione Friuli Venezia Giulia e per le province autonome di Trento e di Bolzano l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti; inoltre, il [comma 739](#) prevede che *“continuano ad applicarsi le norme di cui alla legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14, relativa all'Imposta immobiliare semplice (IMIS) della provincia autonoma di Trento, e alla legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3, sull'imposta municipale immobiliare (IMI) della provincia autonoma di Bolzano”*.

La nuova disciplina dispone che i soggetti passivi siano tenuti ad effettuare il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno 2020 **in due rate**, scadenti **la prima il 16 giugno** e la seconda il **16 dicembre**. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in **un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno**.

In sede di prima applicazione dell'imposta, **“la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu e Tasi per l'anno 2019”** ([comma 762](#)): a questo proposito, la circolare n. 1/DF del 18.03.2020 precisa che il **soggetto passivo Imu** ha l'onere di **corrispondere, in sede di acconto**, la metà dell'importo versato nel 2019, **che, ai fini della Tasi,**

coincideva con la sua quota parte.

A regime, invece, 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.**

La formulazione della norma ha instillato dubbi tra gli operatori con particolare riferimento alle ipotesi dei **passaggi di proprietà avvenuti nel 2019 o nel 2020.**

In caso di **cessione dell'unità immobiliare nel corso del 2019** (senza riacquisto) un'interpretazione letterale della norma porterebbe a dover versare l'acconto per il 2020, **avendo versato delle somme a titolo di Imu (e Tasi) per l'anno 2019**, pur non manifestandosi il presupposto impositivo (nel nostro caso, il contribuente nel 2020 non è più proprietario dell'immobile).

Il Mef, con la già citata **circolare n. 1/DF del 18.03.2020**, ha chiarito che tale lettura comporterebbe un **inutile aggravio di oneri per entrambi i soggetti del rapporto tributario** (il contribuente verserebbe un acconto per poi richiedere il rimborso al Comune).

Deve ritenersi più razionale la soluzione che tenga conto della **condizione sussistente al momento del versamento, vale a dire l'assenza del presupposto impositivo**: in altri termini, la casistica descritta non richiede il versamento di acconti per l'anno 2020.

Nel caso in cui il contribuente abbia **acquistato l'immobile nel corso del primo semestre 2020**, un'interpretazione letterale del **comma 762** comporterebbe che, **ai fini dell'acconto 2020**, il contribuente non debba versare alcunché in occasione della prima rata, **dal momento che nel 2019 l'Imu non è stata versata perché non sussisteva il presupposto impositivo.**

Tuttavia, sembra **maggiormente percorribile una seconda ipotesi**: il versamento dell'aconto **sulla base dei mesi di possesso** realizzatisi nel primo semestre del 2020, **tenendo conto dell'aliquota Imu stabilita per l'anno precedente** secondo disciplina previgente.

Inoltre, se, al momento del versamento dell'aconto, il Comune avesse già pubblicato sul sito **www.finanze.gov.it** **le aliquote Imu applicabili per il 2020**, il contribuente è in grado di determinare l'imposta **applicando le nuove aliquote**.

Ricordiamo che, in base al **comma 761**, anche la nuova Imu “**è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso**”.

A tal fine **occorre computare per intero il mese durante il quale il possesso si sia protratto per più della metà dei giorni** di cui il mese stesso è composto. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Infine, nell'ipotesi in cui il contribuente abbia **al contempo venduto un immobile nel 2019 e acquistato un altro immobile situato nel territorio dello stesso Comune nel primo semestre del 2020**, egli dovrà **comunque versare l'acconto 2020** scegliendo tra il metodo individuato dal [comma 762](#) per l'acconto 2020 e quello previsto dalla stessa norma a regime.

Nel primo caso (metodo di cui al [comma 762](#)) **il contribuente verserà l'acconto 2020 per l'immobile venduto nel 2019**, calcolato in misura pari al 50% della somma corrisposta nel 2019 a titolo di Imu e di Tasi, **mentre non verserà nulla per quello acquistato nel 2020**.

Nel secondo caso il contribuente verserà l'acconto 2020 per l'immobile acquistato nel primo semestre 2020, calcolato sulla base dei mesi di possesso nel primo semestre del 2020 e tenendo conto dell'aliquota dell'Imu vigente per l'anno 2019, **mentre non corrisponderà l'Imu per l'immobile venduto nel 2019**.

Il contribuente dovrà adottare il **medesimo criterio per entrambi gli immobili**, non potrà invece combinare i due criteri, e ciò soprattutto quando tale operazione conduca a non versare alcun acconto.

Tale vincolo decade nel caso in cui gli immobili in questione **si trovino in Comuni diversi**, potendo il contribuente in tale eventualità scegliere un **diverso criterio per ciascun immobile**.

Si ricorda, da ultimo, che il **Decreto Rilancio (D.L. 34/2020)** non ha previsto alcuna proroga per i **versamenti in esame**, i quali, pertanto, **devono essere regolarmente effettuati entro il 16 giugno**.

L'[articolo 177 D.L. 34/2020](#) ha infatti previsto soltanto un'**esenzione Imu** a favore del **settore turistico**.