

IMU E TRIBUTI LOCALI

Esenzione Imu per il settore turistico

di Fabio Garrini

DIGITAL Seminario di specializzazione

IL REGIME DELLE LOCAZIONI BREVI POST COVID-19

[Scopri di più >](#)

Il **Decreto Rilancio** interviene anche in **tema di tributi locali**; era atteso un **rinvio generalizzato della prima rata di acconto dell'Imu a dopo l'estate**, rinvio che invece non è stato disposto (anche se, va segnalato, **diversi enti stanno approvando rinvii di versamento**, anche in maniera selettiva facendo riferimento alle sole attività che hanno **subito un calo di fatturato**).

Si è invece scelto di **concentrare l'attenzione** su uno dei settori più compiti dalla crisi: tra le disposizioni a sostegno del **settore turistico**, l'[articolo 177 D.L. 34/2020](#) introduce l'esonero dal versamento della prima rata Imu 2020.

Tale vantaggio riguarda, prima di tutto, gli **alberghi** (che evidentemente sono le strutture che presentano un **carico tributario maggiore** in relazione all'imposta municipale), ma si estende anche ad **altre tipologie di fabbricati impiegati nell'attività turistico-ricettiva**.

L'esenzione

L'[articolo 177, comma 1](#), del Decreto rilancio introduce un'**esenzione dalla prima rata Imu** relativa al **periodo d'imposta 2020** per:

1. gli **immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali**, nonché gli **immobili degli stabilimenti termali**;
2. gli **immobili rientranti nella categoria catastale D/2** e gli **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.

Il primo aspetto che va osservato è la stranezza di un'esenzione che riguardi una rata che, come noto, è versata **a titolo di acconto**; l'imposta viene infatti **conguagliata a saldo entro il 16**

dicembre scomputando quanto versato nella precedente scadenza di giugno, secondo quanto previsto dal [comma 762 dell'articolo 1 L. 160/2019](#) (la disciplina Imu è stata riscritta con decorrenza dal 2020, incorporando la Tasi).

Letteralmente, pertanto, l'imposta dovrebbe essere **versata interamente a saldo**; ciò posto, dalla lettura della relazione illustrativa, che parla di **“abolizione del versamento”**, si arriva ad una **diversa conclusione**.

Tale importo, infatti, **non dovrebbe essere semplicemente rinvia**to, ma, al contrario, dovrebbe essere **“abbuonato”** (e in tal senso depongono anche gli importanti stanziamenti previsti per la copertura di tale disposizione).

A questo punto il saldo si dovrà presumibilmente calcolare in maniera ordinaria, scomputando quanto si sarebbe dovuto versare a titolo di acconto: **occorrerà scomputare quindi una sorta di “imposta figurativa”** pari a quella che si sarebbe dovuta versare in acconto.

Sul punto, peraltro, le complicazioni non mancano, posto che il [comma 762 della L. 160/2019](#) stabilisce una disposizione **transitoria specifica per il calcolo dell'acconto 2020**; infatti, mentre a regime il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente, per l'anno 2020, 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**.

La seconda questione riguarda l'esatta **individuazione degli immobili interessati dall'agevolazione**; solo gli alberghi sono infatti individuati univocamente tramite la **corrispondente categoria catastale (D/2)**, mentre gli **altri immobili sono individuati in modo “descrittivo”**.

Nell'esonero vengono incluse molte fattispecie, alcune di **immediata identificazione**, altre meno.

In particolar modo viene da interrogarsi circa cosa si debba intendere per **“case e appartamenti per vacanze”**; il fatto che il beneficio venga concesso **“a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate”** porta ad escludere che tale beneficio possa in alcun modo interessare le **seconde case che ciascun contribuente utilizza in maniera diretta**.

Anche dal punto di vista logico, si deve preferire l'interpretazione che porterebbe il vantaggio alle **strutture ricettizie extra-alberghiere** di cui alla **L. 135/2001**, limitandolo agli immobili che siano comunque destinati ad una attività.

Conseguentemente, andrebbero **esclusi dal beneficio** anche gli appartamenti destinati alle **locazioni brevi** (non inquadrabili tra gli affittacamere), in quanto non **trattasi di attività**; il **D.L. 50/2017** individua infatti i requisiti, in termini di **servizi aggiuntivi offerti**, che permettono di **qualificare tali immobili nell'ambito dei redditi fondiari**, escludendo in tal modo

l'inquadramento in una **attività commerciale**.

Il titolare di una **abitazione destinata a locazioni brevi** non può quindi certo assumere la veste di *“gestore delle attività ivi esercitate”* (il termine **“gestore”** pare infatti far riferimento all'esercizio di un attività commerciale), con la conseguenza che egli non potrà far valere l'esenzione Imu.