

IMU E TRIBUTI LOCALI

Niente Imu per gli immobili oggetto di sospensione dello sfratto

di **Fabio Garrini**

Con la **conversione in legge del Decreto Sostegni-bis** viene concessa una **forma di ristoro** a favore dei **proprietari** (o, meglio, dei possessori) degli immobili che si sono visti bloccare la possibilità di liberare un proprio immobile oggetto di **sfratto per morosità** dell'inquilino; **l'articolo 4-ter D.L. 73/2021** (Decreto Sostegni-bis), convertito con la L. 106/2021, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 24 luglio 2021, introduce infatti per tali immobili **l'esenzione dal pagamento dell'Imu per l'anno 2021**.

Si tratta di una disposizione certamente giusta nella propria *ratio* ispiratrice (seppur parziale e modesta), che però presenta **diversi vincoli** che ne renderanno **articolata la possibilità di utilizzazione**, relativa comunque a **situazioni piuttosto limitate**.

L'esenzione per gli immobili locati con sfratto

Vista la perdurante **crisi economica** dipendente dalla pandemia da Covid-19, il legislatore è **ripetutamente** intervenuto per rinviare gli effetti delle procedure di **sfratto per morosità**.

Il tema della sospensione degli sfratti è stato oggetto di numerosi interventi nel corso dell'ultimo anno e mezzo; da ultimo, [l'articolo 40-quater D.L. 41/2021](#) (Decreto Sostegni), introdotto in sede di conversione, quindi in vigore dal 22 maggio scorso, dispone un **ulteriore differimento per gli sfratti** che sarebbero dovuti scadere il **30 giugno 2021** (scadenza stabilita dal decreto milleproroghe, D.L. 183/2020, convertito con la L. 21/2021), stabilendo una **doppia proroga differenziata** a seconda della **data di adozione del provvedimento di rilascio**:

- per i **provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio e il 30 settembre 2020** il blocco si avrà fino al 30 settembre 2021
- per i **provvedimenti di rilascio adottati dal 1° ottobre 2020 al 30 giugno 2021** il blocco si avrà fino al 31 dicembre 2021.

Veniamo quindi alla disposizione Imu oggetto di attenzione nel presente contributo: **l'articolo 4-ter D.L. 73/2021**, rubricato ***“Esenzione dal versamento dell'imposta municipale propria in favore dei proprietari locatori”*** prevede che *“alle persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in*

*locazione a uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore **l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020**, la cui esecuzione è **sospesa sino al 30 giugno 2021**, è riconosciuta **l'esenzione per l'anno 2021 dal versamento dell'imposta municipale propria (Imu) relativa all'immobile predetto**. L'esenzione di cui al precedente periodo **si applica anche a beneficio delle persone fisiche titolari di un immobile, concesso in locazione ad uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28 febbraio 2020**, la cui esecuzione è sospesa fino al **30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021**".*

L'esenzione Imu riguarda quindi, nella sostanza, gli **immobili colpiti dalla sospensione degli sfratti** disposta dal Decreto Sostegni.

Per l'applicazione dell'esenzione in commento va comunque ricordato che:

- l'agevolazione riguarda **unicamente le persone fisiche**, quindi l'immobile posseduto, ad esempio, da una società ovvero da un ente non commerciale, comunque sarà tenuto al pagamento del tributo 2021,
- malgrado la rubrica della norma si riferisca ai **"proprietari locatori"**, correttamente il contenuto della disposizione attribuisce l'esenzione ai **soggetti che "possiedono" gli immobili** oggetto della sospensione dello sfratto. Il possesso deve necessariamente intendersi ai sensi dell'**articolo 1, comma 743, L. 160/2019**, quale presupposto per individuare i **soggetti passivi del tributo**: sono quindi esenti, in particolare, anche gli **usufruttuari degli immobili in questione**;
- l'esenzione è subordinata al fatto di **aver ricevuto la convalida di sfratto per morosità**, la cui **esecuzione è stata bloccata dall'articolo 40-quater D.L. 41/2021**. Pertanto, **nessuna agevolazione Imu viene riconosciuta ai locatori di immobili nel caso di inquilini inadempienti qualora non sia stato intrapreso (e completato) l'iter giuridico per ottenere il provvedimento di rilascio dell'immobile**;
- per i **provvedimenti di sfratto adottati entro il 28 febbraio 2020** l'esecuzione resta **sospesa fino al 30 giugno 2021 scorso** (quindi non è stata prorogata la sospensione disposta dal Milleproroghe): per tali immobili **non si applica l'esenzione Imu**;
- **l'esenzione riguarda l'intero anno 2021**. Il **comma 2 dell'articolo 4-ter** in commento prevede anche la possibilità per il contribuente di **chiedere il rimborso della prima rata** in scadenza lo scorso 16 giugno. A tal fine è previsto che, **con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze**, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, siano stabilite le **modalità di attuazione**. Questo significa che **non si deve percorrere la tradizionale modalità di rimborso Imu** prevista dall'**articolo 1, comma 165, L. 296/2006** (applicabile anche all'attuale tributo per il rinvio operato dall'**articolo 1, comma 776, L. 160/2019**).

L'**articolo 4-ter, comma 3, D.L. 73/2021** dispone in merito al **ristoro delle minori entrate derivanti da tale provvedimento**; a tal fine è istituito, nello stato di previsione del Ministero dell'interno, un fondo con una **dotazione di 115 milioni di euro per l'anno 2021**.

Con decreto del Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da emanare entro **sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del Decreto Sostegni bis**, sono definite le **modalità relative al riparto di tale fondo**.