

IMU E TRIBUTI LOCALI

Imu: la gestione delle esenzioni Covid-19 in vista del saldo 2021

di Fabio Garrini



Rispetto allo scorso anno, in relazione alla prossima scadenza del saldo Imu 2021 **non sono state introdotte disposizioni specifiche** per attenuare l'impatto del tributo comunale sulle attività che hanno subito le chiusure legate alla pandemia; ciò posto, vi sono alcune fattispecie precedentemente introdotte che operano **anche in relazione alla rata di dicembre 2021**, senza dimenticare che alcune ipotesi hanno trovato applicazione solo in relazione all'acconto, con la necessità di gestire il raccordo con il conguaglio di dicembre.

Esenzioni che hanno prodotto effetti solo per l'acconto 2021

La Legge di bilancio 2021 ([articolo 1, comma 599, L. 178/2020](#)) aveva riproposto in relazione alla **sola rata di acconto 2021** alcune ipotesi di esonero che già avevano trovato applicazione lo scorso anno:

1. immobili adibiti a **stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali**, nonché immobili degli **stabilimenti termali**;
2. immobili rientranti nella **categoria catastale D/2** e relative pertinenze (ossia gli alberghi), 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 and breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi **soggetti passivi siano anche gestori** delle attività ivi esercitate;
3. immobili rientranti nella **categoria catastale D** in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimento di **strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni**;
4. immobili destinati a **discoteche, sale da ballo, night club e simili**, a condizione che i relativi soggetti passivi, siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Tali fattispecie hanno beneficiato dell'esonero solo in relazione all'acconto in scadenza lo scorso mese di giugno, mentre **il saldo continua ad essere dovuto**. In assenza di indicazioni ufficiali, si dovrà procedere come segue:

- occorrerà prima di tutto calcolare **l'imposta annua dovuta sulla base delle aliquote deliberate per tali immobili in relazione al periodo d'imposta 2021** (che, come noto, dovevano essere pubblicate dal Comune di ubicazione dell'immobile entro lo scorso 28 ottobre 2021, in caso contrario trovano applicazione le aliquote previste per il 2020);
- a questo punto dovrà essere determinata **l'imposta figurativa che si sarebbe dovuta versare in acconto** (pertanto sulla base delle **aliquote deliberate per l'anno precedente**), importo non versato in applicazione dell'esenzione;
- infine si procederà a determinare **l'imposta dovuta a saldo** scomputando dall'imposta annua **l'acconto figurativo non versato il 16 giugno**, in applicazione dell'esenzione.

L'esenzione concessa in acconto potrebbe avere una diversa base di calcolo rispetto all'imposta dovuta per il 2021, con la conseguenza che **non basterà versare la metà dell'imposta annua dovuta per il 2021** (a meno che le aliquote non siano rimaste inalterate, così come la situazione soggettiva ed oggettiva dell'immobile).

Analoghe considerazioni vanno proposte anche in relazione ai soggetti che hanno beneficiato dell'esenzione prevista dal decreto sostegni: l'**articolo 6-sexies, introdotto dalla L. 69/2021** in conversione del D.L. 41/2021 ha infatti previsto una **specifica esenzione** in relazione agli immobili utilizzati nelle proprie attività da parte dei **contribuenti beneficiari del fondo perduto introdotto dallo stesso decreto sostegni**.

Nessuna previsione di esenzione Imu è stata invece introdotta in relazione ai contribuenti che hanno beneficiato del solo contributo a fondo perduto introdotto dal successivo **Decreto sostegni-bis (D.L. 73/2021)**.

Le esenzioni che operano anche in relazione al saldo 2021

In relazione alla determinazione del saldo 2021 si deve rammentare l'esenzione introdotta dall'[articolo 78, alla lettera d\), D.L. 104/2020](#), la quale, ai sensi del comma 3, continua ad operare anche per i periodi d'imposta 2021 e 2022 (da notare, per l'intero periodo d'imposta).

Quindi, anche per il saldo 2021, beneficiano dell'esenzione dal pagamento dell'Imu gli immobili rientranti nella **categoria catastale D/3** destinati a **spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate**.

Ma questa non è l'unica disposizione di esenzione della disciplina emergenziale che opera anche per il saldo: l'[articolo 4-ter D.L. 73/2021](#) (Decreto sostegni-bis) ha introdotto l'esenzione

dal pagamento dell'Imu per l'anno 2021 in relazione agli **immobili colpiti dalla sospensione dei provvedimenti di sfratto**, tanto quelli sospesi dal Decreto sostegni, quanto quelli la cui sospensione si era esaurita lo scorso 30 giugno.

*Viene infatti stabilito 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**”.*

Tale disposizione trovava applicazione già in sede di acconto; comunque, visto che essa è **entrata in vigore solo a fine luglio**, è prevista la possibilità di chiedere il rimborso di quanto pagato (secondo le regole fissate dal decreto Mef del 30.09.2021).

I contribuenti potranno invece applicare correttamente tale esenzione in relazione alla scadenza del **saldo Imu 2021**, in scadenza il prossimo **16 dicembre**.