

**A TUTTE LE AZIENDE ASSOCIATE**

**Verona, 11 maggio 2020**

**Prot. n. 87/20 – LB/mm**

**Circ. n. 87/FT/4 - 20**

- Oggetto: **1) ACCONTO IMU 2020**  
**2) RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI PARTECIPAZIONI E TERRENI POSSEDUTI AL 1° GENNAIO 2020**  
**3) DISPONIBILE IL PORTALE ENEA PER LA COMUNICAZIONE DEGLI INTERVENTI TERMINATI NEL 2020 – BONUS FACCIATE**  
**4) IL RAVVEDIMENTO OPEROSO**

### **ACCONTO IMU 2020**

*Breve disamina delle principali regole applicative Imu, partendo dalle scadenze e regole di versamento, per poi ricordare (sinteticamente) quali siano gli immobili interessati dal prelievo, le basi imponibili e le eventuali riduzioni.*

Di seguito sono riassunte le principali regole applicative Imu, partendo dalle scadenze e regole di versamento, per poi ricordare (sinteticamente) quali siano gli immobili interessati dal prelievo, le basi imponibili e le eventuali riduzioni.

Dal 2020 è stata abrogata la Tasi ed è stata fusa nell'Imu, che ora presenta un'aliquota base dello 0,86% (ma che molti Comuni, come negli anni passati, con ogni probabilità provvederanno ad incrementare sino al tetto massimo del 1,06%

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero).

#### **Versamenti**

L'Imu viene versata integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata una quota di imposta afferente i fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,86% (all'Erario va lo 0,76%, mentre e lo 0,10% al Comune, che comunque può incrementare l'aliquota fino a raggiungere l'1,06% complessivo).

L'acconto, di regola, come in passato, risulterà dovuto sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente, mentre il conguaglio a saldo sarà determinato sulla base delle aliquote deliberate per l'anno corrente, se approvate entro il termine del 28 ottobre (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote dell'anno precedente).

Per il 2020 è previsto un particolare metodo di calcolo dell'acconto (si veda oltre).

Scadenza

Parametri di calcolo

Acconto 2020            16 giugno 2020

Aliquote anno precedente

Saldo 2020            16 dicembre 2020

Aliquote anno in corso (se pubblicate entro il 28 ottobre)

FT 1/8

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno; in tal caso si terrà già da subito conto delle aliquote deliberate per l'anno in corso.

### Modalità di versamento

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo. Si riportano i codici tributo dell'Imu.

Codice tributo Imu	Immobile	Destinatario versamento
<b>3912</b>	Abitazione principale e pertinenze	Comune
<b>3914</b>	Terreni	Comune
<b>3916</b>	Aree fabbricabili	Comune
<b>3918</b>	Altri fabbricati	Comune
<b>3925</b>	Fabbricati D	Stato
<b>3930</b>	Fabbricati D (incremento)	Comune

L'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

### Le aliquote applicabili

L'aliquota di base prevista per l'Imu è stata fissata allo 0,86%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento sino al 1,06%, oppure ridurla sino all'azzeramento.

Inoltre, vi è la possibilità di incrementare l'aliquota massima di un ulteriore 0,08% (portando quindi l'aliquota al 1,14%) solo per i Comuni che in passato avevano deliberato analogo incremento ai fini Tasi.

### Acconto 2020

In relazione all'acconto per l'anno 2020, primo anno di applicazione dell'Imu con le nuove regole, la Legge di bilancio 2020 ha introdotto una disciplina specifica, secondo cui "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".

Al riguardo, nella circolare n. 1/DF/2020 sono indicate alcune esemplificazioni riguardanti casi particolari:

- immobile ceduto nel corso del 2019. In tal caso viene consentito di calcolare l'acconto tenendo conto della condizione sussistente al momento del versamento, vale a dire l'assenza del presupposto impositivo (quindi viene permesso di non versare nulla);
- immobile acquistato nel corso del primo semestre 2020. Il contribuente non versa nulla ai fini dell'acconto 2020 dal momento che nel 2019 l'Imu non è stata versata perché non sussisteva il presupposto impositivo. Viene comunque permesso di versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2020, tenendo conto dell'aliquota dell'Imu stabilita per l'anno precedente (o sulla base delle nuove aliquote, se già deliberate dal Comune);
- immobili ceduti e acquistati nelle annualità 2019 e 2020. 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 "storico" (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 e non verserà nulla per l'immobile acquistato nel 2020) ovvero quello previsto dalla stessa norma a regime (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. Quanto appena illustrato non vale 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;
- immobile tenuto a disposizione o locato nell'anno 2019 che viene destinato ad abitazione principale nell'anno 2020. Questa situazione è assimilabile a quella dell'immobile ceduto nel 2019, in quanto nel 2020 è venuto meno il presupposto impositivo dell'Imu (quindi è consentito non versare nulla);
- immobile destinato ad abitazione principale nel 2019 che viene tenuto a disposizione o locato nell'anno 2020.

Questa situazione è assimilabile a quella dell'immobile acquistato nel corso del 2020, atteso che nell'anno 2019 il tributo non era stato versato per effetto dell'esclusione dell'abitazione principale dall'Imu mentre nell'anno 2020 a seguito del mutamento di destinazione è sorto il presupposto impositivo. Viene quindi permesso di versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzati nel primo semestre del 2020, tenendo conto dell'aliquota dell'Imu stabilita per l'anno precedente (o sulla base delle nuove aliquote, se già deliberate dal Comune);

- immobili che nel 2020 subiscono un cambio di destinazione rispetto al 2019. Nell'ipotesi in cui il contribuente possieda due immobili, uno adibito ad abitazione principale e l'altro tenuto a disposizione, e nel 2020 ne inverte la destinazione, valgono le stesse considerazioni svolte alla per gli immobili venduti e acquistati nelle annualità 2019 e 2020. Se gli immobili sono ubicati nello stesso comune il contribuente dovrà usare per tutti gli immobili alternativamente il metodo "storico" ovvero quello "previsionale".

### I soggetti passivi

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione);
- il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

A seguito della soppressione della Tasi gli utilizzatori degli immobili (locatari, comodatari, etc.) non hanno alcun obbligo di versamento in relazione a tali immobili, con riferimento alle imposte considerate.

### Gli immobili interessati

L'Imu è dovuta in relazione agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune, con esclusione dell'abitazione principale (se l'immobile è diverso da A/1, A/8 e A/9) e delle relative pertinenze.

<b>Imu</b>	
Fabbricati	➔ Sì
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	➔ No (solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali	➔ Sì
Aree fabbricabili	➔ Sì
Terreni agricoli	➔ Sì

## Fabbricati

Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili rivalutati), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (diverso da A/10) - C/2 - C/6 - C/7	<b>160</b>
B	<b>140</b>
C/3 - C/4 - C/5	<b>140</b>
A/10 e D/5	<b>80</b>
D (escluso D/5)	<b>65</b>
C/1	<b>55</b>

Dal 2020 i fabbricati rurali divengono imponibili Imu, applicando un'aliquota particolarmente ridotta pari allo 0,1% che il Comune può ridurre sino all'azzeramento (lo scorso anno erano comunque già imponibili ai fini Tasi).

È prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili e inabitabili, nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10, D.Lgs. 42/2004.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, divengono imponibili Imu con applicazione di una aliquota massima dello 0,25%.

È possibile beneficiare della riduzione al 50% in relazione agli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il primo grado, con contratto registrato; tale agevolazione è comunque soggetta al rispetto di determinati vincoli.

## Terreni agricoli

La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore di 135.

I terreni sono esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare n. 9/1993. Alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale;
- terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della L. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti;
- i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile sono del tutto esenti.

## Aree edificabili

La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno saranno esentati da Imu come fosse un terreno agricolo, anche se gli strumenti urbanistici lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

## **RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI PARTECIPAZIONI E TERRENI POSSEDUTI AL 1° GENNAIO 2020**

*La Legge di Bilancio per il 2020 ha prorogato la possibilità di rideterminare il costo di acquisto di partecipazioni in società non quotate e terreni agricoli ed edificabili.*

La Legge di Bilancio per il 2020 (in particolare l'articolo 1, commi 693 e 694, L. 160/2019) ha prorogato la possibilità di rideterminare il costo di acquisto di partecipazioni in società non quotate e terreni agricoli ed edificabili da parte di:

- persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa;
- società semplici;
- società ed enti a esse equiparate di cui all'articolo 5, Tuir;
- enti non commerciali (per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale);
- soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia.

La disciplina consente la rideterminazione del costo/valore di acquisto delle quote/azioni e dei terreni al fine di ridurre la tassazione sulle eventuali plusvalenze emergenti in sede di realizzo. In vista dell'approssimarsi della scadenza del prossimo 30 giugno, di seguito di riepilogano le regole operative per realizzare la "rivalutazione".

Le aliquote per effettuare la rivalutazione e le scadenze per il pagamento dell'imposta sostitutiva

La Legge di Bilancio 2020 stabilisce la possibilità di rideterminare i valori stabilendo un'unica aliquota dell'11%, applicabile tanto in relazione alle partecipazioni (non importa se qualificate o non) quanto ai terreni agricoli ed edificabili, da applicare all'intero valore del bene.

La rivalutazione può essere eseguita solo se i terreni e le partecipazioni sono detenuti alla data del 1° gennaio 2020, e consegue effetti se si redige un'apposita perizia di stima entro il 30 giugno 2020, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

La rivalutazione delle partecipazioni deve avvenire mediante la redazione di una perizia riferita all'intero patrimonio sociale, indipendentemente dal fatto che oggetto della rivalutazione sia solo una quota delle partecipazioni detenute nella società. In questo caso, il costo della perizia può essere alternativamente:

- sostenuto da parte dei soci interessati alla rivalutazione della propria quota di partecipazione (diventa un costo incrementativo del costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione);
- sostenuto da parte della società (diventa un costo della società deducibile in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi).

La perizia di stima deve essere redatta da un dottore commercialista, esperto contabile, revisore legale dei conti o perito iscritto alla CCIAA e deve successivamente essere asseverata presso un Tribunale, un giudice di pace o un notaio.

Sul punto occorre osservare che i diversi provvedimenti emanati in occasione dell'emergenza Covid-19 non hanno inciso sul termine entro il quale procedere all'asseverazione della perizia.

Pertanto, coloro che fossero interessati ad accedere a tale istituto è bene che si attivino per tempo verificando l'operatività del tribunale o del notaio di fiducia.

### **I terreni**

Per quanto riguarda i terreni, le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni edificabili sono sempre tassate, mentre le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni agricoli sono tassate solo nel caso in cui si tratti di "rivendite" infra quinquennali. Nel caso di rivalutazione di terreni la perizia di stima deve essere redatta da un ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario o perito industriale edile ed asseverata presso un tribunale, un giudice di pace o un notaio.

L'imposta sostitutiva va applicata sul valore complessivo del bene come definito dalla perizia, indipendentemente dal costo/valore di acquisto del terreno, con un'aliquota del 11% (inclusi i terreni lottizzati o quelli sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili).

Come chiarito dall'Agenzia delle entrate nella risposta a interpello n. 153/2018, la sussistenza della perizia giurata di stima costituisce requisito essenziale, la cui mancanza non consente il perfezionamento della procedura.

## DISPONIBILE IL PORTALE ENEA PER LA COMUNICAZIONE DEGLI INTERVENTI TERMINATI NEL 2020

Lo scorso 25 marzo 2020 l'Enea ha attivato i portali tramite i quali il contribuente può compilare e inviare la comunicazione obbligatoria relativa agli interventi di risparmio energetico e recupero del patrimonio edilizio.

Lo scorso 25 marzo 2020 l'Enea ha attivato i portali tramite i quali il contribuente può compilare e inviare la comunicazione obbligatoria relativa agli interventi di risparmio energetico e recupero del patrimonio edilizio, che comportano un risparmio energetico, terminati nel 2020.

Tale adempimento, confermato anche per il 2020, prevede sia l'invio di informazioni relative agli interventi di riqualificazione energetica, sia di quelle relative alle spese sostenute in tema di risparmio energetico ottenuto con:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio,
- interventi rientranti nel bonus arredo.

Va evidenziato che la trasmissione dei dati è presupposto obbligatorio ed essenziale per usufruire della detrazione relativa agli interventi di riqualificazione energetica e obbligatoria (ma non essenziale) alla fruizione del bonus per il recupero del patrimonio edilizio.

In sintesi:

### Comunicazione Enea

Risparmio energetico	Obbligatoria	Necessaria alla fruizione
Ristrutturazione edilizia	Obbligatoria	Non necessaria alla fruizione

### Termini

Il termine per la trasmissione dei dati all'Enea è stabilito in 90 giorni dalla data di fine lavori.

In merito agli interventi la cui fine lavori cade tra il 1° gennaio 2020 e il 25 marzo 2020 (data di messa a disposizione del portale) il termine dei 90 giorni viene fatto decorre sempre dal 25 marzo, ne consegue quindi che la comunicazione potrà essere effettuata entro il prossimo 23 giugno 2020 (prima scadenza utile per i lavori conclusi nel 2020).

### Data fine lavori

1° gennaio 2020 – 25 marzo 2020

Entro il 23 giugno 2020

Oltre il 25 marzo 2020

90 giorni da data ultimazione

### Novità 2020: bonus facciate

Tra gli interventi che devono essere comunicati all'Enea rientra anche il bonus facciate.

Si tratta di una nuova agevolazione introdotta nel 2020 che consiste in una detrazione dalle imposte delle persone fisiche e giuridiche.

Gli interventi agevolati in questo caso sono sia gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, anche strumentali, sia la loro pulitura o tinteggiatura esterna.

Gli edifici devono trovarsi nelle zone A e B, come individuate dal decreto ministeriale n. 1444/1968, o in quelle a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

La detrazione è riconosciuta nella misura del 90% delle spese documentate, sostenute nell'anno 2020 o, per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020.

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

## IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

*Sintesi dell'istituto del ravvedimento operoso.*

Il soggetto che dovesse compiere delle violazioni di natura amministrativo – tributaria ha la possibilità di rimediare, al fine di ridurre l'impatto sanzionatorio.

L'articolo 13, D.Lgs. 472/1997, infatti, regola l'istituto del ravvedimento operoso, stabilendo un regime premiale che consente di beneficiare di una sanzione ridotta, rispetto a quella minima applicabile dal Fisco, in relazione al ritardo con cui provvede a rimediare all'errore o alla omissione.

Nelle scritture contabili andrà recepito il comportamento, ponendo particolare attenzione alle regole di deducibilità delle sanzioni e degli interessi dovuti all'Erario.

### **La riduzione delle sanzioni**

Come detto, l'articolo 13, D.Lgs. 472/1997 prevede il seguente meccanismo di riduzione delle sanzioni applicabili, per i casi riferiti a tributi amministrati dall'Agenzia delle entrate.

Tipologia di violazione	Ritardo	Riduzione
Mancato pagamento del tributo o di un acconto	Nel termine di 30 giorni dalla data della sua commissione	1/10
Regolarizzazione degli errori e delle omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo	Entro 90 giorni dalla data dell'omissione o dell'errore, ovvero se la regolarizzazione delle omissioni e degli errori commessi in dichiarazione avviene entro novanta giorni dal termine per la presentazione della dichiarazione in cui l'omissione o l'errore è stato commesso	1/9
	Entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore	1/8
	Entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro due anni dall'omissione o dall'errore	1/7
	Oltre il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, oltre due anni dall'omissione o dall'errore	1/6
	Dopo la consegna del pvc e prima della notifica dell'avviso di accertamento	1/5
Tardiva presentazione della dichiarazione	Entro 90 giorni dalla scadenza originaria	1/10

Individuate le misure di riduzione generalmente applicabili, si tratta di comprendere come vadano recepiti gli importi in contabilità.



## Deduzione delle sanzioni e degli interessi

Normalmente, il perfezionamento del ravvedimento operoso si ottiene, oltre che con la messa in atto del comportamento omesso oppure erroneamente adempiuto, con il versamento:

- del tributo, se dovuto;
- degli interessi, solamente qualora il tributo si versato in ritardo;
- della sanzione.

Pertanto, il ravvedimento è solitamente associato al versamento di un modello F24 che va recepito in contabilità considerando:

- per gli eventuali interessi passivi, la competenza e la deducibilità;
- per la sanzione, la deducibilità.

In relazione agli interessi passivi, bisogna rammentare che la risoluzione n. 178/2001 ha sancito la loro deducibilità secondo le regole proprie del comparto di appartenenza; quindi:

- per i soggetti Irpef il c.d. pro rata generale;
- per i soggetti Ires l'articolo 96 (c.d. deduzione in base al Rol).

Ovviamente, si deve ricordare che la deduzione degli interessi è subordinata al rispetto della competenza; così, se la posta viene imputata (anche in parte) in un esercizio successivo a quello cui si riferisce il ritardo, la deduzione potrà essere invocata solo provvedendo alla rettifica a favore della dichiarazione del periodo precedente (normalmente, non è operazione conveniente).

Per quanto attiene le sanzioni, invece, le stesse vanno sempre considerate come non deducibili, in quanto aventi natura afflittiva; per conseguenza, la loro deduzione – nell'ottica dell'Agenzia delle entrate – finirebbe per renderle meno efficaci.

Il tasso di interesse legale applicabile per il ritardo è pari allo 0,05% annuo.

L'Ufficio Fiscale Tributario rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e con l'occasione porge distinti saluti.

Il Direttore  
Lorenzo Bossi

