

Esenzioni saldo Imu

06/12/2021 – dal Corriere L'Economia

Purtroppo alcune esenzioni valide per l'acconto versato entro il 16 giugno scorso non sono state estese al saldo, come quella per gli immobili del settore turistico e fieristico o quella per gli immobili di proprietà in cui esercitano la loro attività i titolari di partita Iva che abbiano avuto nell'anno 2020 un calo del fatturato su base annua, rispetto al 2019, di almeno il 30 per cento.

Vale anche per il saldo 2021 (e per le due rate del 2022) l'esenzione Imu introdotta dal decreto legge 104/2020 per cinema (categoria D/3), teatri, sale per concerti e spettacoli.

L'esonero si applica soltanto a condizione che i proprietari dell'immobile siano anche gestori delle attività ivi esercitate. La rata del saldo rimane invece dovuta dal proprietario di un fabbricato dato in locazione o in comodato o anche in affitto di azienda a un'impresa che esercita le attività agevolate.

Non è previsto l'esonero del saldo 2021 per gli immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, per i quali la legge 178/2020 aveva stabilito l'esonero dal versamento dell'acconto Imu 2021.

Il decreto «Sostegni bis» (73/2021) ha previsto l'esenzione per l'anno 2021 per le persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in locazione a uso abitativo, per il quale abbiano ottenuto l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è stata sospesa sino al 30 giugno 2021, oppure una convalida successiva al 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è slittata fino al 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021. Se si rientra in queste situazioni si ha diritto anche al rimborso della prima rata dell'Imu, versata entro il 16 giugno.

Per beneficiare del rimborso, occorre presentare al Comune competente un'istanza secondo le regole stabilite nel decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze del 30 settembre 2021. Andrà poi presentata nel 2022 la dichiarazione Imu per il 2021.

La legge di Bilancio 2021 ha disposto la proroga a tutto il 2021 di una serie di esenzioni per gli immobili situati in Comuni **colpiti da eventi sismici**. Si tratta dei Comuni della Lombardia, del Veneto e dell'Emilia-Romagna interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012 (individuati dall'articolo 1 del decreto legge 74/2012 e dall'articolo 67-septies del decreto legge 83/2012) e dei Comuni del centro Italia colpiti dagli eventi sismici verificatisi a partire dal 24 agosto 2016 (indicati nel decreto legge 189/2016).

Imu e aree edificabili

10/12/2021 – da IlSole24Ore

La tassazione delle aree edificabili è stata interessata da importanti novità con la riforma dell'Imu del 2020 (legge 160/2019).

Si ricorda in primo luogo che le attribuzioni e le variazioni afferenti alla qualifica di edificabilità hanno effetto immediato e non differito all'anno successivo. Questo significa che se il comune ha adottato lo strumento urbanistico ad esempio il 13 settembre 2021, il mutamento di qualità del suolo ha effetto ai fini Imu già per gli ultimi quattro mesi dell'anno in corso.

Novità sono intervenute anche sulla nozione di area pertinenziale. Rispetto alla nozione previgente, è oggi prevista la tipizzazione urbanistica della pertinenza e il requisito dell'accatastamento unitario con il fabbricato. Il problema riguarda le aree scoperte aventi una residua potenzialità edificatoria. Se tali aree fossero qualificabili come pertinenziali al fabbricato, le stesse non sarebbero imponibili autonomamente, in quanto ricomprese nella rendita del fabbricato.

Sotto il profilo del primo requisito (tipizzazione urbanistica), si pensi ad esempio all'area contigua al fabbricato che ricada tuttavia in una diversa zonizzazione di Prg (piano regolatore generale). In tale ipotesi, la qualifica in oggetto non potrà essere riconosciuta.

Il secondo elemento (l'accatastamento unitario) risulta di facile comprensione. Ai fini in esame, dunque, l'area pertinenziale sarà considerata tale a partire dal mese in cui è avvenuto l'accatastamento in uno con il fabbricato. In difetto, il suolo sarà trattato come area edificabile. Quanto alla nozione generale di area fabbricabile, si ricorda che è tale l'area così qualificata dallo strumento urbanistico generale, anche solo adottato dal comune e non ancora approvato dagli

organi regionali. Ne consegue che il suolo sarà tassato sulla base del valore di mercato anche se in concreto non sarà possibile alcuna costruzione, in assenza dei provvedimenti attuativi.

Si aggiunga a ciò che, in base all'articolo 1, comma 746, legge 160/2019, un'area concretamente oggetto di lavori di costruzione è comunque ritenuta fabbricabile, anche in difetto dei requisiti di carattere urbanistico.

La Cassazione, inoltre, continua ad affermare la rilevanza dell'«edificabilità di fatto», ossia di quella condizione che caratterizza, ad esempio, i suoli ubicati in prossimità del centro abitato, dotati di servizi essenziali e di opere di urbanizzazione primaria (Cassazione 30732/2021). In presenza di tali requisiti, l'area è edificabile anche in mancanza di quelli formali.

Per ciò che concerne i valori da utilizzare, i comuni hanno il potere, ma non l'obbligo, di adottare una delibera contenente i valori di orientamento per i contribuenti. Si tratta di importi che hanno una funzione analoga a quella degli studi di settore, nel senso che, se adeguatamente motivati, gli stessi sono idonei a ribaltare l'onere della prova sul contribuente.

Resta comunque fermo il diritto del soggetto interessato a discostarsi dalle delibere locali, ad esempio, sulla base di perizie di stima redatte da professionisti del settore.