



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12

Tel. 0422/713990 confappi.tv@studioelettra.it

visita il sito www.fna-confappitreviso.it

Acconto IMU 2020. Alcuni casi particolari e novità Decreto Rilancio 34/2020

Niente acconto per alberghi e stabilimenti balneari

04/06/2020

Esenzione a largo spettro per gli immobili del comparto del turismo, per effetto del decreto Rilancio. L'articolo 177 del DI 34/2020 ha previsto **l'esenzione dall'acconto Imu per una pluralità di fattispecie accomunate dal fatto di rientrare in settori di attività particolarmente colpiti dalla crisi epidemiologica.**

Si stabilisce in particolare che sono esenti le seguenti tipologie:

- immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali nonché immobili degli stabilimenti termali;
- gli immobili della categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni), immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle **case ed appartamenti per vacanze**, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, **a condizione che i proprietari coincidano con i gestori.**

Come si vede, per la generalità dei casi sopra elencati, **con la sola esclusione degli immobili D/2, l'agevolazione non è condizionata alla categoria catastale di appartenenza dell'unità, ma alla sua destinazione d'uso.**

Ne deriva che, in caso di controllo, la verifica si svolgerà in termini di corretto assolvimento dell'onere della prova, in capo al contribuente. In taluni casi, la prova potrebbe non essere semplice da dare. Si tratta delle ipotesi in cui l'attività si svolge con modalità non necessariamente imprenditoriali, come accade per le case vacanza e per i bed & breakfast. In questa eventualità, si potrebbe far riferimento alla pubblicizzazione dell'attività attraverso Internet oppure per mezzo dell'inserimento in portali gestiti da intermediari professionali, quali Airbnb.

Un altro ostacolo non di poco conto riguarda la **prescrizione secondo cui il gestore deve coincidere con il proprietario.** In molti casi, questa si rivela una limitazione piuttosto irragionevole, rispetto alla stessa ratio della norma agevolativa. Si pensi, ad esempio, all'ipotesi del fabbricato in proprietà del coniuge del gestore. O ancora, all'immobile in proprietà del socio titolare della quota quasi totalitaria della società esercente l'attività alberghiera. In queste situazioni e altre analoghe, l'esenzione, a stretto rigore, non compete, per difetto di identità soggettiva tra soggetto passivo Imu ed esercente l'impresa, malgrado gli effetti della crisi si riversino senz'altro anche sul primo.

L'esenzione inoltre riguarda il versamento dell'acconto di giugno.

Va tuttavia ricordato che, per effetto della regola speciale della legge di Bilancio 2020, il primo acconto della nuova imposta non è commisurato, di norma, al possesso del primo semestre, ma è pari alla metà di quanto complessivamente versato nel 2019. Ne consegue che, in molti casi, il contribuente potrebbe trovarsi nella condizione di dover pagare a saldo tutto o parte delle somme teoricamente esenti. L'ipotesi più eclatante riguarda le attività iniziate nei primi mesi del 2020.

Per queste, che pure sono particolarmente colpite dalla crisi, se l'immobile è stato acquistato nell'anno in corso, in teoria non è dovuto acconto e quindi esse dovrebbero pagare l'intero importo a saldo. Ma si pensi anche all'immobile acquistato alla fine del 2019, per il quale l'importo dell'acconto teorico



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12

Tel. 0422/713990 confappi.tv@studioelettra.it

visita il sito www.fna-confappitreviso.it

risulta molto basso. Occorrerebbe stabilire meglio, in sede di conversione del decreto, che l'esenzione riguarda, in effetti, l'intero periodo di possesso maturato nel primo semestre.

D'altro canto, a regime, il primo acconto è pari, per l'appunto, all'imposta dovuta nel primo semestre, calcolata sulla base delle aliquote dell'anno precedente.

Con riferimento alle altre previsioni di esenzione, nella riforma trovano conferma le fattispecie vigenti sino all'anno scorso. È il caso, ad esempio, degli immobili in proprietà degli enti non commerciali, adibiti ad attività istituzionali, in relazione ai quali occorre che le prestazioni degli enti siano effettuate a titolo gratuito o dietro pagamenti simbolici. Si segnala in proposito la (nuova) facoltà dei Comuni di stabilire per regolamento l'esenzione degli immobili dati in comodato al Comune, ad altro ente territoriale o a un ente non commerciale, ai fini dello svolgimento esclusivo di compiti istituzionali.

La casa familiare va riferita al coniuge affidatario dei figli

04/06/2020

La nuova Imu ha introdotto la figura del "genitore affidatario" in sostituzione del "coniuge assegnatario".

La normativa considera **abitazione principale** «la **casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso**».

L'Ifel, Istituto per la finanza e l'economia locale, nelle Faq sulla nuova Imu del 6 marzo 2020 ricorda che le disposizioni in merito all'assegnazione della casa familiare riguardano i figli minori (articolo 337-sexies Codice civile) e i figli maggiorenni portatori di handicap grave (articolo 337-septies Codice civile). **L'assimilazione non opera, invece, in presenza di figli maggiorenni non economicamente autosufficienti**, per i quali il mantenimento della casa familiare avviene non in virtù della qualifica di "genitore affidatario", ma in ragione degli obblighi economico patrimoniali dei genitori, a nulla rilevando che si tratti di figli fiscalmente "a carico".

La nuova formulazione si trascina parte dei problemi registrati con la figura dell'ex coniuge assegnatario, visto che manca la precisazione che l'assegnazione della soggettività passiva opera nei limiti della quota di possesso del genitore non affidatario. Anche per il genitore affidatario non è previsto un obbligo di residenza e dimora e l'assimilazione non opera in caso di abitazioni di lusso, di cui alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Nulla è scritto per le pertinenze, ma anche queste accedono al beneficio fiscale previsto per l'abitazione cui pertengono.

In conclusione, **il quadro normativo è profondamente mutato**, e rispetto al passato ci saranno ipotesi di assimilazioni non più riconoscibili, come quelle relative alle assegnazioni all'ex coniuge in assenza di figli o con figli maggiorenni, e nuove ipotesi di assimilazione, con riferimento alle coppie di fatto, con genitori affidatari.