

Varese, 4 Dicembre 2020

**CIRCOLARE N. 26/2020**

**IMU SALDO 2020**

**Fare attenzione alle due novità di seguito descritte**

**1) Terreni pertinenziali esonerati da Imu solo se “graffati”**

La Legge di bilancio 2020 (L. 160/2019) ha apportato una delicata modifica in tema di terreni pertinenziali dei fabbricati, da sempre esonerati dal prelievo comunale; la modifica opera ovviamente a sfavore del contribuente.

La citata modifica abbandona il concetto di pertinenza intesa secondo la definizione civilistica di cui agli articoli 817 e segg. del c.c., introducendo (ai fini IMU) una più restrittiva definizione di pertinenza, secondo un criterio urbanistico/edilizio, in base al quale sono da considerare pertinenziali soltanto le aree prive di autonoma destinazione e che esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con il bene principale, vale a dire con il fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta “graffatura”; è ciò già a partire dal 2020 e quindi con potenziale effetto sul saldo da corrispondere nel corrente mese di dicembre.

In sostanza, nel comma 741 dell'articolo 1 L. 160/2019 si legge come *“per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente.”* Il legislatore ha scelto quindi di dare risalto al dato formale dell'immobile.

A decorrere dal 2020, non sarà pertanto possibile invocare l'esonero per terreni che siano solo di fatto utilizzati in via pertinenziale, qualora dal punto di vista urbanistico siano invece autonomi: sarà il dato catastale a guidare l'idoneità o meno del bene ad essere oggetto di prelievo ai fini IMU.

Evidentemente, il problema si pone quando queste aree sono ubicate in zone per le quali lo strumento urbanistico riconosce vocazione edificatoria e quindi siano suscettibili di essere tassate sulla base del valore venale, base imponibile per i terreni edificabili.

Ciò posto, visto il cambio di rotta, occorre procedere a verificare quale sia la situazione catastale degli immobili; per continuare a beneficiare dell'esonero dal prelievo da IMU, per tali aree, qualora

siano “edificabili” sarà opportuno valutare con il proprio tecnico di fiducia se modificare la situazione catastale, procedendo a congiungerle al fabbricato al quale sono asservite (in tal caso, andrebbe valutato con il proprio tecnico se, con tale procedimento, la condizione di edificabilità venga definitivamente persa, magari anche a sfavore del contribuente il quale, con riferimento all’area oggi “ricongiunta” al fabbricato principale, al fine di non dover corrispondere l’IMU, si vedrebbe sottratta la possibilità, in un prossimo futuro, di sfruttare l’area in oggetto proprio ai fini edificatori).

**2) Il Decreto Rilancio ha introdotto un’agevolazione Imu se si versa con addebito sul conto corrente.**

La novità consiste in una riduzione fino al 20% se si versa con l’indicata modalità. Tuttavia, a tal fine, per beneficiare di tale agevolazione, occorre una delibera comunale. Tutto ciò è possibile in quanto l’imposta municipale sugli immobili non è fissa ma è soggetta alle regole che di volta in volta il comune di ubicazione degli immobili è libero di adottare. I Clienti che fossero interessati sono pregati di verificare sul sito web del Comune l’eventuale adozione di tale delibera.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

I nostri migliori saluti

**REGGIORI E ASSOCIATI**

***N.B.: Lo Studio Reggiori e Associati ha assunto ogni ragionevole precauzione per assicurare la correttezza delle informazioni contenute nella presente Circolare; desidera tuttavia precisare che le stesse non possono considerarsi completamente esaurienti ed esaustive, ma solo indicative, del contenuto degli argomenti trattati.***