

Approfondimento n. 8 – 12 maggio 2020

I versamenti IMU 2020 in acconto: casistiche a confronto

Simone Pellegrin

Premessa

In occasione della prima applicazione di una nuova disciplina normativa, il Legislatore prevede solitamente deroghe circoscritte alle regole appena introdotte, allo scopo di rendere più agevole il passaggio alle nuove modalità adottate. Così è avvenuto anche in merito alla nuova IMU, introdotta dalla L. n. 160/2019. Con riguardo alle modalità di versamento dell'acconto 2020 infatti, il comma 762 dell'art. 1 della L. n. 160/2019 prevede che

"[...] 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. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote di cui al comma 757 pubblicato ai sensi del comma 767 nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno".

Derogando quindi alla regola generale disciplinata dal medesimo comma – secondo la quale l'acconto è "pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente" –, la quantificazione dell'acconto 2020, in scadenza il prossimo 16 giugno, dovrà avvenire considerando quanto versato complessivamente (ossia sommando IMU e TASI) nello scorso anno.

Tuttavia, una simile impostazione può generare alcune difficoltà operative se si considerano le ipotesi di variazione del possesso o di altre circostanze, che incidono sulla corretta quantificazione del tributo.

Sul punto è pertanto intervenuto il MEF che, nella Circolare n. 1/DF del 18 marzo, ha individuato diverse soluzioni allo scopo di suggerire la modalità più corretta di quantificazione dell'acconto 2020.

Vediamole nel dettaglio.

Le ipotesi di versamento

Nelle tabelle che seguono sono elencati i criteri di quantificazione suggeriti dal MEF. Per ciascuna casistica esaminata sono riportati:

- il riferimento specifico all'interno della Circolare n. 1 in commento;
- la modalità di versamento 2019 in relazione alla fattispecie, che come vedremo influenza il versamento dell'acconto 2020;
- la soluzione prevista, o in alcuni casi le soluzioni concesse, dal Ministero per ciascun caso;
- alcune considerazioni (in corsivo) che hanno lo scopo di mettere in luce, già in questa sede, le problematiche riscontrabili nell'applicazione pratica e quotidiana delle soluzioni suggerite dal MEF.

Immobile ceduto nel 2019 Par. 1 lett. a) Circ. n. 1/DF	
Versamento totale effettuato nel 2019	Il contribuente aveva versato per i mesi di possesso effettivi
Quantificazione dell'acconto IMU 2020	<p>Il MEF consiglia di considerare la reale situazione passiva sussistente al momento del versamento.</p> <p><i>La lettura letterale della norma imporrebbe di effettuare un versamento in acconto sebbene non si manifesti il presupposto impositivo nell'anno 2020. Ciò comporterebbe, sia per il contribuente, sia per il Comune, un aggravio di oneri (la liquidazione per il primo in acconto; il rimborso per il secondo).</i></p> <p><i>La soluzione proposta dal MEF, più che condivisibile, oltre ad evitare questo aggravio per i soggetti coinvolti, si pone in linea anche con la regola generale posta dal comma 762 richiamato in premessa, il quale prevede che l'acconto sia pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando le aliquote e la detrazione dell'anno precedente.</i></p>

Immobile acquistato nel primo semestre 2020 Par. 1 lett. b) Circ. n. 1/DF	
Versamento totale effettuato nel 2019	Il contribuente non aveva versato nulla
Quantificazione dell'acconto IMU 2020	<p>Le ipotesi di soluzione fornite dal MEF sono molteplici e tra loro alternative:</p> <p>1. Nessun versamento in acconto, vista il dettato letterale della norma imporrebbe e in considerazione che nel 2019 non sussisteva soggettività passiva.</p> <p><i>Benché corretta, tale modalità è sconsigliabile in quanto non comporterebbe nessun vantaggio per i soggetti coinvolti: il Comune dovrebbe attendere il saldo per ricevere quanto dovuto; il contribuente sarebbe chiamato ad effettuare un versamento economicamente più oneroso, perché non suddiviso in rate, al momento del saldo. Tuttavia il contribuente che dovesse scegliere di non versare non sarà sanzionabile in virtù di quanto prevede la legge.</i></p> <p>2. Effettuare il versamento in base ai mesi di possesso realizzati nel primo semestre 2020 considerando le aliquote IMU del 2019.</p> <p><i>Si rileva che il MEF ha tralasciato di riferirsi anche alle aliquote TASI 2019, discostandosi quindi dalla norma che si riferisce "a quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019". Ciò comporta quindi che l'acconto così quantificato non corrisponderebbe esattamente alla metà di quanto versato lo scorso anno. È plausibile tuttavia che l'imprecisione del MEF sia stata dovuta esclusivamente ad una dimenticanza, non essendo giustificata da una effettiva volontà di escludere la TASI 2019 dalla quantificazione dell'imposta in acconto.</i></p> <p>3. Effettuare il versamento quantificato come al punto 2 ma considerando le aliquote IMU 2020 se già approvate.</p> <p><i>Questa ipotesi è certamente preferibile perché consente di versare già una rata proporzionata al debito tributario 2020. Come precisato dallo stesso MEF, in questa ipotesi, il contribuente dovrà poi avere l'accortezza di confrontare, al momento del saldo, le aliquote considerate in acconto con quelle rese disponibili sul sito del Dipartimento delle finanze entro il 28 ottobre, stante la possibilità per il Comune di provvedere ad aggiornarle entro il 31 luglio 2020.</i></p>

Immobile venduto nel 2019 (ipotesi lett. a) e altro immobile acquistato nel primo semestre 2020 (ipotesi lett. b) Par. 1 lett. c) Circ. n. 1/DF	
Versamento totale effettuato nel 2019	Il contribuente aveva versato per i mesi di possesso effettivi nell'anno 2019
Quantificazione dell'acconto IMU 2020	<p>Il MEF suggerisce due diversi criteri:</p> <p>1. applicazione della disposizione di cui al comma 762 dell'art. 1 L. n. 160/2019.</p> <p><i>Il versamento dell'acconto dovrà essere effettuato considerando l'imposta computata sull'immobile venduto nel 2019, nella misura del 50% di quanto corrisposto lo scorso anno a titolo di IMU e TASI. L'immobile acquistato nel 2020 non deve quindi essere considerato per la quantificazione dell'acconto, ma lo si dovrà considerare al momento del versamento del saldo, a conguaglio.</i></p> <p>2. calcolo dell'imposta dovuta in acconto sulla base dei mesi di possesso dell'immobile acquistato nel 2020, tenendo conto dell'aliquota IMU vigente nel 2019.</p> <p style="text-align: right;"><i>(segue nella pagina successiva...)</i></p>

**Immobile venduto nel 2019 (ipotesi lett. a)
e altro immobile acquistato nel primo semestre 2020 (ipotesi lett. b)**

Par. 1 lett. c) Circ. n. 1/DF

	<p>L'immobile venduto nel 2019 non sarà quindi da considerare al momento della quantificazione dell'acconto.</p> <p>Si segnala, come per la lett. b) della Circolare in commento, che anche in questa ipotesi il MEF ha trascurato di riferirsi anche alle aliquote TASI 2019. Si vedano pertanto le considerazioni svolte in merito alla lett. b) sopra riportata.</p> <p>La scelta tra i due criteri forniti deve comunque avvenire, in modo da adempiere al versamento in acconto. Il MEF precisa infatti che i due criteri non possono essere combinati in modo che "tale operazione conduca a non versare alcun acconto" (si pensi al caso in cui il primo immobile sia venduto il 10.01.2019 e il secondo acquistato il 18.01.2020. Scegliendo legittimamente il primo metodo – punto 1 – il contribuente non sarebbe infatti tenuto ad alcun versamento).</p>
--	--

**Immobile tenuto a disposizione o locato nel 2019,
poi destinato ad abitazione principale nel 2020**

Par. 1 lett. d) Circ. n. 1/DF

Versamento totale effettuato nel 2019	Il contribuente aveva versato secondo i criteri di determinazione dell'imposta previsti dalla norma
Quantificazione dell'acconto IMU 2020	<p>Si applica il criterio previsto per la lett. a), ossia nessun versamento è dovuto essendo venuto meno il presupposto impositivo nell'anno corrente.</p> <p>Si segnala tuttavia che il MEF non considera il momento in cui il cambio di destinazione d'uso (da "seconda casa" ad "abitazione principale") avviene. Infatti, la variazione potrebbe comunque comportare la necessità di adempiere al versamento dell'acconto. Si pensi ad es. al caso in cui essa sia avvenuta il 6/05/2020: il contribuente è tenuto a versare per i primi 4 mesi dell'anno. In tal caso quindi, a nostro parere, potrebbe essere applicato il criterio individuato dal MEF per l'ipotesi di cui alla lett. b), ossia effettuare il versamento in acconto considerando i mesi di possesso realizzati nel 2020 e applicando le aliquote del 2019 (salvo che quelle per il 2020 siano già note o pubblicate sul sito del Dipartimento delle finanze).</p>

**Immobile destinato ad abitazione principale nel 2019
e tenuto a disposizione o locato nel 2020**

Par. 1 lett. e) Circ. n. 1/DF

Versamento totale effettuato nel 2019	Il contribuente non aveva versato nulla
Quantificazione dell'acconto IMU 2020	<p>Il MEF suggerisce di applicare i criteri indicati per l'ipotesi di cui alla lett. b), ossia, alternativamente, non effettuare alcun versamento in acconto atteso che nel 2019 il tributo non era dovuto oppure versare la prima rata applicando le aliquote del 2019.</p> <p>In primo luogo, si rileva la medesima problematicità riguardante la corretta aliquota 2019 applicabile, ossia se deve essere considerata solo quella IMU ovvero anche quella TASI. Si rimanda alle considerazioni svolte sopra sul punto.</p> <p>In secondo luogo, come già evidenziato per la lettera precedente, anche in questo caso il MEF non specifica il criterio da considerare qualora la variazione d'uso sia avvenuta nel corso del primo semestre del 2020, cioè determinando periodo di imposizione tributaria inferiore a 6 mesi (si pensi ad esempio al caso in cui il fabbricato sia ancora abitazione principale fino al 20/03/2020).</p> <p>A nostro parere quindi, sarebbero preferibili i criteri individuati alla lett. b) n. 2 o n. 3, a seconda che siano o meno approvate le aliquote per il 2020 e quindi versando un acconto che consideri i mesi effettivi nei quali il bene è a disposizione o locato (richiamando l'esempio di prima, solo 3 mesi – aprile/giugno).</p>

**Immobili che subiscono un cambio di destinazione d'uso rispetto all'anno precedente
(inversione della destinazione d'uso)**

Par. 1 lett. f) Circ. n. 1/DF

Versamento totale effettuato nel 2019	Il contribuente aveva versato secondo i criteri di determinazione dell'imposta previsti dalla norma
Quantificazione dell'acconto IMU 2020	<p>La soluzione proposta dal MEF è analoga a quella prevista alla lett. c), ossia il versamento della prima rata dovrà essere effettuato considerando il 50% dell'IMU e TASI dovuta per l'immobile oggetto di imposizione tributaria nel 2019 (e nessun versamento per quello che è oggetto di imposizione nel 2020), oppure quantificare il tributo considerando l'immobile tenuto a disposizione nel 2020 applicando le aliquote del 2019.</p> <p><i>L'ipotesi fa riferimento al caso in cui il contribuente possieda due abitazioni – una abitazione principale; l'altra seconda casa – e nel 2020 ne inverte la destinazione.</i></p> <p><i>Anche per questa ipotesi si rilevano le criticità inerenti alla variazione nel corso del primo semestre 2020, cui il MEF non fa riferimento e per le quali si rimanda alle considerazioni svolte in precedenza.</i></p> <p><i>A nostro parere, sarebbe preferibile la quantificazione dell'IMU in base alla situazione reale concretizzatasi nel 2020, considerando quindi la variazione di destinazione d'uso al momento effettivo in cui si è verificata.</i></p>

Fabbricati rurali strumentali e beni merce

Par. 1 lett. g) Circ. n. 1/DF

Versamento totale effettuato nel 2019	Il contribuente non aveva versato nulla a titolo di IMU, mentre aveva effettuato un versamento a titolo di TASI
Quantificazione dell'acconto IMU 2020	<p>Il MEF ritiene applicabili i criteri di cui alla lett. b). Sinteticamente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nessun versamento, non sussistendo presupposto impositivo IMU; 2. versamento in acconto considerando l'aliquota prevista dai commi 750 e 751 dell'art. 1 L. n. 160/2019 (0,1%), stante la non imponibilità IMU nell'anno 2019. <p><i>In primo luogo, il MEF ammette la possibilità di non adempiere al versamento dell'acconto sulla base del fatto che tali fabbricati erano esenti da IMU nell'anno 2019. Tuttavia, il comma 762 dell'art. 1 L. n. 160/2019 precisa che l'acconto 2020 debba essere quantificato considerando il 50% di quanto versato lo scorso anno a titolo di IMU e TASI. Ne deriva che il MEF non ha considerato che i fabbricati rurali strumentali e i beni merce erano oggetto di imposizione ai fini TASI nel 2019 (salvo azzeramento dell'aliquota da parte dei Comuni). Pertanto, la considerazione circa la correttezza di un mancato versamento in acconto per l'anno corrente sulla base della considerazione che tali fabbricati erano esenti da IMU pare imprecisa e in contrasto con il principio posto dallo stesso comma 762 richiamato, che impone di considerare i entrambi i tributi vigenti lo scorso anno.</i></p> <p><i>In secondo luogo, il MEF suggerisce di versare l'acconto quantificando l'imposta in base alle aliquote base previste dai commi 750 (per i beni strumentali) e 751 (per i beni merce) dell'art. 1 L. n. 160/2019. Tuttavia, un simile versamento comporterebbe le medesime problematiche evidenziate per l'ipotesi di cui alla lett. a) in merito all'aggravio di oneri, per il contribuente ed anche per il Comune, qualora quest'ultimo deliberasse di ridurre a zero le aliquote applicabili per queste fattispecie, ai sensi di quanto consentito dalla norma.</i></p> <p><i>Si ricordi infatti che le aliquote 2020 acquistano efficacia solo a seguito della pubblicazione sul sito del Dipartimento delle finanze, entro il 28 ottobre. Ne deriva quindi che fino a quel momento potrebbe essere incerta la scelta delle Amministrazioni comunali riguardo le aliquote da applicare ai casi qui in esame.</i></p> <p><i>In conclusione, applicando questo criterio, potrebbe venirsi a creare questa situazione: il contribuente versa considerando le aliquote base previste dalla normativa; il Comune delibera di azzerare tali aliquote; il versamento effettuato risulterebbe non dovuto e quindi si renderebbe necessario un rimborso dell'importo.</i></p>

Immobile per il quale nel 2020 è mutata la quota di possesso	
Par. 1 lett. h) Circ. n. 1/DF	
Versamento totale effettuato nel 2019	Il contribuente aveva versato considerando la quota di possesso dell'anno 2019
Quantificazione dell'acconto IMU 2020	<p>Il MEF suggerisce di applicare il criterio previsto dal comma 762 dell'art. 1 L. n. 160/2019, ossia corrispondendo la metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019.</p> <p><i>Questa soluzione non pone, a nostro parere, grandi difficoltà, stante l'imponibilità IMU e TASI già nel 2019 che muta nell'anno corrente solo con riguardo alla quota di possesso, che comporterebbe di versare a conguaglio, al momento del saldo, la differenza mancante.</i></p> <p><i>Qualche dubbio tuttavia si pone in merito a quelle situazioni in cui, pur sussistendo una percentuale di possesso, il contribuente non era tenuto ad alcun versamento nel 2019. Si pensi ai casi di nuda proprietà collegata al diritto di abitazione o all'usufrutto. Facciamo un esempio: contribuente A, nudo proprietario al 100%; soggetto passivo B, nel 2019, per diritto di usufrutto al 100%. Nel 2020, a seguito del decesso del soggetto B, il soggetto A torna a disporre dell'immobile, consolidandosi la piena proprietà al 100%.</i></p> <p><i>La quantificazione dell'acconto 2020 diventa pertanto incerta se si considera che, nell'anno precedente, non sussisteva alcuna soggettività passiva in capo al nudo proprietario. Riaffiorano quindi le problematiche evidenziate in merito all'ipotesi di cui alla lett. b), cui si rimanda.</i></p>

Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, emerge come il MEF pur avendo cercato di fornire diverse soluzioni operative non abbia però delineato un unico criterio di determinazione dell'acconto, individuando di volta in volta regole differenti. A ciò si aggiunga che le soluzioni proposte, se da una parte possono aiutare il singolo contribuente nell'autoliquidazione del tributo – sebbene lasciando scoperte diverse circostanze che potrebbero verificarsi –, dall'altra rendono poco agevole la quantificazione massiva del tributo da parte dei Comuni per la totalità di contribuenti.

Si pensi in particolare al servizio di spedizione ai contribuenti degli avvisi di pagamento IMU: stando a quanto commentato sopra, l'utilizzo di regole così diversificate per il versamento in acconto potrebbe comportare una doppia spedizione per acconto e saldo. Un simile servizio comporterebbe un raddoppio del costo del servizio, sebbene configuri la soluzione più in linea con quanto disposto dalla norma e confermato dal MEF nella circolare qui commentata. Tuttavia, a nostro parere, il Comune potrebbe comunque procedere con una sola spedizione, comprensiva di acconto e saldo (così come avvenuto negli scorsi anni). Il nostro suggerimento è quello di provvedere a deliberare le aliquote 2020 in tempo utile perché possano essere già considerate per l'acconto (16 giugno), e quindi anche separatamente dall'approvazione del bilancio di previsione o del nuovo regolamento IMU, il cui termine è fissato dal 31 luglio. Tale *modus operandi* permetterebbe di consegnare ai contribuenti un unico avviso di pagamento che tenga conto delle posizioni possessorie effettive per il 2020 e già delle aliquote 2020: tali avvisi saranno eventualmente da correggere (ad es. attraverso lo sportello) solo qualora vi siano variazioni avvenute nel corso dell'anno corrente.

In ogni caso, considerati i problemi applicativi sopra analizzati derivanti dal comma 762 dell'art. 1 L. n. 160/2019, cui il MEF ha cercato di dare delucidazioni, non è da escludere che i contribuenti versino utilizzando criteri ancora diversi ovvero che quantifichino l'acconto in modo errato, per poi regolarizzarsi, a conguaglio, con il versamento del saldo in scadenza a dicembre. A nostro parere, i Comuni dovrebbero tenere in considerazione la situazione di incertezza e scarsa chiarezza che in questo approfondimento è stata messa in evidenza, soprattutto con riferimento all'emissione degli avvisi di accertamento, per i quali si consiglia di non procedere con l'emissione delle sanzioni per eventuali errori nel versamento dell'acconto, qualora, ovviamente, la quantificazione complessiva per l'intero anno risulti comunque corretta.