



Circolare Informativa <<Fiscalità>>
27 maggio 2021

ACCONTO IMU 2021

Con la presente comunicazione si vuole informare in merito alla prossima scadenza del **versamento dell'acconto IMU 2021**, ordinariamente previsto per il **16 giugno p.v.**

Quanto è dovuto

In sede di acconto si usano le **aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno 2020** sulla situazione attuale e aggiornata del patrimonio immobiliare.

Pertanto si chiede, a chi non l'avesse già fatto, di **comunicare prontamente le modifiche intervenute a partire dal 2021** nella propria situazione (acquisti, vendite, eredità, costituzione o cessazione di usufrutti o altri diritti reali, concessioni in locazione o cessazioni, leasing, edificabilità dei terreni, ecc.).

La situazione emergenziale: casi di esonero

Tra le modifiche inserite nel decreto Sostegni in sede di conversione in legge, vi è anche un **esonero dal pagamento della prima rata di acconto dell'IMU, ma solo in alcuni specifici casi.**

La norma stabilisce che non è dovuta l'IMU sugli immobili posseduti da soggetti passivi per i quali ricorrano le condizioni di cui all'art. 1, commi da 1 a 4, del D.L. n. 41/2021. Ciò significa che i soggetti passivi IMU, che abbiano sofferto una riduzione del fatturato 2020 pari o superiore al 30% rispetto al fatturato realizzato nel 2019, saranno esonerati dal versamento, sempre che ricorra anche un ulteriore presupposto, vale a dire che in tale immobile i soggetti passivi esercitino la loro attività e ne siano dunque gestori.

Si tratta in sostanza dei potenziali fruitori del contributo a fondo perduto di cui all'art. 1, D.L. n. 41/2021: i **titolari di partita IVA**, residenti o stabiliti nel territorio dello Stato, che svolgano **attività d'impresa, arte o professione** o ancora che producano **reddito agrario**, con esclusione: di coloro che abbiano cessato la loro attività alla data di entrata in vigore del decreto, o che abbiano attivato la partita IVA successivamente alla medesima data, degli enti pubblici, degli intermediari finanziari e delle società di partecipazione.

Per fruire dell'esenzione è necessario che i soggetti beneficiari abbiano **conseguito ricavi o compensi non superiori a 10 milioni di euro nell'anno 2019** (o nel secondo periodo d'imposta antecedente l'entrata in vigore della norma per i soggetti con esercizio a cavallo d'anno).

Definiti i destinatari dell'agevolazione, è poi necessario che si verifichino altre due specifiche condizioni per il riconoscimento dell'esenzione.



1. devono aver subito una **riduzione del loro fatturato nell'anno 2020** che sia pari ad **almeno il 30%**, se rapportata al fatturato dell'anno 2019;
2. l'immobile (oggetto dell'imposta) sia **utilizzato dal soggetto passivo IMU**, in quanto **gestore dell'attività in esso esercitata**. Di conseguenza, saranno sempre esclusi gli immobili posseduti dal soggetto passivo concessi in locazione.

In questa prospettiva non è dato sapere se l'esonero possa riguardare anche l'IMU che colpisce gli immobili strumentali e gli immobili "patrimonio", concessi o meno in locazione a terzi, detenuti **dalle società di pura gestione immobiliare**. Sul punto, si attendono opportuni chiarimenti dall'Agenzia delle Entrate.

L'esenzione in oggetto, al pari di tutti gli altri aiuti di Stato dei quali si è beneficiato nel medesimo periodo, soggiace ai limiti e condizioni previsti dalla Comunicazione la Commissione Europea del 19 marzo 2020 C.2020 1863 *final* e successive modificazioni, meglio conosciuta come **Temporary Framework**.

In particolare, sarà necessario considerare il monte agevolazioni complessivo tenendo ferma la definizione di "impresa unica" di matrice comunitaria: il totale degli aiuti di Stato percepibili, nel caso di più imprese soggette al medesimo controllo giuridico ed economico, dovrà essere conteggiato in maniera unitaria per l'intero gruppo e non per singola impresa.

Si ricordano le **ulteriori esenzioni** già previste in ambito IMU:

- decreto Agosto (art. 78, comma 3, D.L. n. 104/2020), che ha introdotto l'esenzione per gli immobili di categoria **D3** destinati a **spettacoli** cinematografici, teatri, sale per concerti e spettacoli, qualora i proprietari degli immobili siano anche i gestori degli stessi;
- legge di Bilancio 2021 (art. 1, comma 599, legge n. 178/2020), applicabile agli immobili che sono stati utilizzati nelle **attività turistico ricettive**, anche in questo caso qualora i proprietari degli immobili ne siano anche i gestori.

Adempimenti di studio

I Vostri consulenti di riferimento sono disponibili al confronto in merito alla prossima scadenza per poter procedere al calcolo e quindi alla consegna della delega di pagamento.

Per CDA Studio Legale Tributario

Vladimiro Boldi Cotti