

Pisa lì 29/05/2020

### **Relazione tecnica deliberazione Aliquote IMU 2020:**

L'art. 138 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 ha uniformato i termini per l'approvazione degli atti deliberativi in materia di Tari e Imu, compresi quindi i termini per approvare le aliquote Imu, portandoli al 31 luglio 2020, termine entro il quale deve essere approvato anche il Bilancio di Previsione dell'Ente.

A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale (IUC) di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI). Nasce la "nuova Imu". L'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi 739-783 e ricalca nelle sue caratteristiche principali la disciplina previgente con alcune differenze.

In merito alle aliquote e alla loro manovrabilità, le disposizioni principali sono quelle relative alla aliquota per l'abitazione principale (comma 748):

- L'aliquota di base per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze è pari allo 0,5% e il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale, può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento; sinteticamente :  $0 < X (0,5\%) < 0,6\%$ .

Nel sistema previgente: aliquota 0,4 con manovrabilità nei limiti di 0,2 punti percentuali:

$$0,2\% < X (0,4\%) < 0,6\%.$$

In merito alla detrazione per l'abitazione principale (comma 749) la disposizione è la seguente:

- Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Non è stata riproposta la possibilità da parte del Comune di elevare la detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.

Sulla aliquota per i fabbricati "merce" (comma 751):

- Fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, è pari allo 0,1%. I Comuni possono aumentarla fino allo 0,25% o diminuirla fino all'azzeramento; in sintesi:  $0 < X (0,1\%) < 0,25\%$
- A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU.

Prima: tali fabbricati erano esenti dall'Imu e veniva applicata la Tasi, nella stessa misura ora disciplinata.

Relativamente alla aliquota per i terreni agricoli (comma 752):

- L'aliquota di base per i terreni agricoli è pari allo 0,76% e i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, possono aumentarla sino all'1,06% o diminuirla fino all'azzeramento; in sintesi:  $0 < X (0,76\%) < 1,06\%$

Prima: riducibile nei limiti di 0,3 punti percentuali:  $0,46\% < X (0,76\%) < 1,06\%$

Per l'aliquota per i fabbricati D (comma 753):

- Per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D l'aliquota di base è pari allo 0,86%, di cui la quota pari allo 0,76% è riservata allo Stato, e i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, possono aumentarla sino all'1,06% o diminuirla fino al limite dello 0,76%; in sintesi:  $0,76\% < X (0,86\%) < 1,06\%$

Con la presente proposta di deliberazione si vanno dunque ad approvare le aliquote da applicare alla "nuova Imu"; sulla base della indicazione dell'Amministrazione di adottare un set di aliquote che mantengano sostanzialmente invariata la pressione fiscale rispetto all'anno precedente, si è partiti con l'analisi delle aliquote previgenti in regime di IMU e di TASI. Prendendo atto dell'abrogazione di quest'ultima e in considerazione della parziale riscrittura delle norme della prima, occorre verificare, all'interno dello spazio di manovrabilità concesso dal legislatore, quale fosse la quantificazione delle varie aliquote della "nuova IMU" più idonea a tendere alla invarianza di gettito auspicata. Ricordiamo qui di seguito le aliquote 2019 per IMU e TASI applicate dall'Ente:

**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**  
**Aliquote e detrazione**

**1. Aliquote vigenti ai sensi dell'art. 8, c. 1-2-3, del Regolamento**

Descrizione aliquota	Aliquota percentuale	Riferimento legislativo	Riferimento al Regolamento
Aliquota di base modificata in aumento	1,06%	art. 13, c. 6, D.L. 201/2011	art. 8, c. 1
Aliquota di base modificata in aumento per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	1,01%	art. 1, c. 380, lett. f) e g), L. 228/2012	art. 8, c. 2, e art. 13
Aliquota ridotta per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le relative pertinenze nonché per le unità immobiliari assimilate all'abitazione principale	0,35%	art. 13, c. 7, D.L. 201/2011	art. 8, c. 3

**2. Aliquote ridotte approvate ai sensi dell'art. 8, c. 4, e dell'art. 8-bis del Regolamento**

Descrizione aliquota	Aliquota percentuale	Riferimento legislativo	Riferimento al Regolamento
Aliquota ridotta per immobili non produttivi di reddito fondiario, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 917/1986, diversi dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	0,76%	art. 13, c. 9, D.L. 201/2011	art. 8, c. 4
Aliquota ridotta per le unità abitative locate di cui all'art. 8-bis, comma 1, lettere a) e b), del Regolamento	0,40%	art. 13, c. 9, D.L. 201/2011	art. 8-bis

**3. Detrazione ai sensi dell'art. 11 del Regolamento**

Descrizione detrazione	Importo detrazione	Riferimento legislativo	Riferimento al Regolamento
Detrazione per abitazione principale e unità immobiliari assimilate, classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e loro relative pertinenze	€ 200,00	art. 13, c. 10, D.L. 201/2011	art. 11

## TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI (TASI)

### Aliquote

Descrizione aliquota	Aliquota percentuale
<b>Aliquota di base</b> che si applica ai seguenti immobili: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) unità immobiliari adibite ad abitazione principale, incluse quelle assimilate per legge, classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9;</li> <li>b) pertinenze dell'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, di cui all'art. 5, comma 7, del Regolamento;</li> <li>c) unità immobiliari assimilate all'abitazione principale, di cui all'art. 5, commi 5 e 6, del Regolamento, classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9;</li> <li>d) immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 917/1986, diversi dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D;</li> <li>e) fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.</li> </ul>	<b>0,25%</b>
<b>Aliquota di base</b> per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 13, comma 8, del D.L. 201/2011 convertito dalla L. 214/2011.	<b>0,10%</b>
<b>Aliquota ridotta</b> che si applica a tutte le fattispecie imponibili diverse da quelle per le quali trova applicazione l'aliquota di base.	<b>0,00%</b>

Considerata la consentita manovrabilità delle aliquote in premessa dettagliata, qui sotto riassunta:

Tipologia	Minima	Base	Massima
Unità immobiliari adibite ad abitazione principale, incluse quelle assimilate per legge o per regolamento, classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9	0	0,5%	0,6%
Pertinenze delle abitazioni principali ed assimilate	0	0,5%	0,6%
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo D (*)	0,76%	0,86%	1,06%
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0	0,1%	0,1%
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (beni merce)	0	0,1%	0,25%
Terreni	0	0,76%	1,06%
Altri immobili	0	0,86%	1,06%

(\*) riserva dello Stato per gli importi sino all'applicazione dello 0,76%

Sono state scelte le seguenti misure di aliquote IMU:

Tipologia	Aliquota
Unità immobiliari adibite ad abitazione principale, incluse quelle assimilate per legge o per regolamento, classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9	0,6%
Pertinenze delle abitazioni principali ed assimilate	0,6%
Unità abitative locatate a canone concordato definite all'art. 12 del regolamento comunale IMU	0,4%
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo D (*)	1,01%
Immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 917/1986, diversi dagli immobili classificati nel gruppo D	1,01%
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,1%
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (beni merce)	0,25%
Altri immobili	1,06%

(\*) riserva dello Stato per gli importi sino all'applicazione dello 0,76%

Tali aliquote sono il risultato della conferma della aliquota previgente per la medesima fattispecie se presente nella sola IMU o nella sola TASI o il frutto della somma delle aliquote TASI e IMU se la fattispecie apparteneva ad entrambi i tributi, in vigore nell'anno precedente.

E' stata valutata come ancora applicabile l'aliquota diversificata per immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 917/1986 (cosiddetti "beni strumentali"), diversi dagli immobili di categoria catastale D. Per essi era prevista, nell'anno 2019 in regime di TASI, una aliquota ridotta pari allo 0,25% ed una aliquota dello 0,76% per l'IMU. Per l'anno 2020, volendo mantenere inalterata la pressione fiscale, si è scelto di adottare una aliquota pari al 1,01%.

Analoga considerazione, in termini di continuità con il passato, è stata fatta per il mantenimento della aliquota ridotta per gli immobili locati a canone concordato, confermando la misura dello 0,4%, con le medesime condizioni e requisiti previsti dal regolamento. In aggiunta a questa ridotta aliquota questa fattispecie gode di una riduzione ulteriore del 25% per normativa nazionale.

Una precisazione per il futuro: a decorrere dall'anno 2021, i Comuni, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, potranno diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 a 755 esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con decreto del Mef, da adottare entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge (entro il 29 giugno 2020), sentita la Conferenza Stato-Città ed autonomie locali, che si pronuncia entro 45 giorni dalla data di trasmissione.

E' stata confermata anche l'aliquota del 1,06% applicabile non solo ai terreni ed alle aree edificabili ma ad ogni altro immobile non ricadente nelle categorie altrove specificate.

Viene altresì confermata, e non poteva che essere altrimenti secondo norma, l'entità della detrazione pari a 200 euro per l'immobile destinato ad abitazione principale, compresi gli immobili assimilati ad essa, comprensiva delle relative pertinenze.

Il Funzionario Responsabile del Tributo  
Annalisa Dolinich (\*)

(\*) (Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa).