

CESSIONE O ACQUISTO DELL'IMMOBILE

a) Immobile ceduto nel corso del 2019

In tal caso l'applicazione letterale del comma 762 appena richiamato porterebbe a dover versare l'acconto 2020 sebbene in tale anno non si manifesti il presupposto impositivo. Al fine di evitare il verificarsi di una simile situazione, che comporterebbe con tutta evidenza per entrambi i soggetti del rapporto tributario un inutile aggravio di oneri connesso all'attività di liquidazione del rimborso spettante con certezza al contribuente, deve ritenersi più razionale la soluzione che tenga conto della condizione sussistente al momento del versamento, vale a dire l'assenza del presupposto impositivo. Tale soluzione appare del resto in linea con il criterio adottato dal Legislatore a regime per il versamento dell'acconto, presente nello stesso comma 762 laddove prevede che il "versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente".

b) Immobile acquistato nel corso del primo semestre 2020

Il criterio stabilito dal comma 762 ai fini dell'acconto 2020 comporta che il contribuente non versi alcunché in occasione della prima rata, dal momento che nel 2019 l'IMU non è stata versata perché non sussisteva il presupposto impositivo.

Tuttavia, sembra percorribile anche la possibilità per il contribuente di versare l'acconto sulla base dei mesi di possesso realizzatisi nel primo semestre del 2020, tenendo conto dell'aliquota dell'IMU stabilita per l'anno precedente come previsto a regime dal comma 762. A questo proposito, occorre evidenziare che se al momento del versamento dell'acconto risulta che il comune già abbia pubblicato sul sito www.finanze.gov.it, le aliquote IMU applicabili nel 2020, il contribuente può determinare l'imposta applicando le nuove aliquote pubblicate. Un'attenzione particolare merita però l'ipotesi in cui queste ultime siano state approvate prima dell'entrata in vigore della legge n. 160 del 2019, nel qual caso le stesse, benché valide, con ogni probabilità sono destinate ad essere modificate dai comuni al fine di tenere conto delle novità contenute nella legge di bilancio 2020. Sarebbe pertanto opportuno considerare le aliquote dell'IMU vigenti nel 2019 e attendere il termine del 28 ottobre 2020, al fine di verificare quale sia l'atto definitivamente adottato per il 2020. Per completezza occorre aggiungere che nella determinazione dell'acconto dell'IMU in base al criterio a regime di cui al comma 762, si devono seguire le modalità di computo previste dal comma 761 in virtù del quale l'IMU "è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria".

c) Immobili ceduti e acquistati nelle annualità 2019 e 2020

Nell'ipotesi in cui il contribuente abbia al contempo venduto un immobile nel 2019 – ipotesi di cui alla lett. a) – e acquistato un altro immobile situato nel territorio dello stesso comune nel primo semestre del 2020 – ipotesi di cui alla lett. b) – egli dovrà comunque versare l'acconto 2020 scegliendo tra il metodo individuato dal comma 762 per l'acconto 2020 e quello previsto dalla stessa norma a regime. Nel primo caso il contribuente verserà l'acconto 2020 per l'immobile venduto nel 2019, calcolato in misura pari al 50% della somma corrisposta nel 2019 a titolo di IMU e di TASI, mentre non verserà nulla per quello acquistato nel 2020. Nel secondo caso il contribuente verserà l'acconto 2020 per l'immobile acquistato nel primo semestre 2020, calcolato sulla base dei mesi di possesso nel primo semestre del 2020 e tenendo conto dell'aliquota dell'IMU vigente per l'anno 2019, mentre non corrisponderà l'IMU per l'immobile venduto nel 2019. Il contribuente dovrà adottare il medesimo criterio per entrambi gli immobili, non potrà invece combinare i due criteri e ciò soprattutto quando tale operazione conduca a non versare alcun acconto. Quanto appena illustrato non vale nel caso in cui gli immobili in questione si trovino in comuni diversi, potendo il contribuente in tale eventualità scegliere un diverso criterio per ciascun immobile.

DESTINAZIONE DELL'ABITAZIONE AD ALTRO USO

d) Immobile tenuto a disposizione o locato nell'anno 2019 che viene destinato ad abitazione principale nell'anno 2020.

In tal caso valgono le stesse osservazioni fornite alla lett. a), in quanto nel 2020 è venuto meno il presupposto impositivo dell'IMU.

e) Immobile destinato ad abitazione principale nel 2019 che viene tenuto a disposizione o locato nell'anno 2020.

Si richiamano al riguardo le considerazioni svolte alla lett. b), atteso che nell'anno 2019 il tributo non era stato versato per effetto dell'esclusione dell'abitazione principale dall'IMU mentre nell'anno 2020 a seguito del mutamento di destinazione è sorto il presupposto impositivo.

f) Immobili che nel 2020 subiscono un cambio di destinazione rispetto al 2019

Nell'ipotesi in cui il contribuente possiede due immobili, uno adibito ad abitazione principale e l'altro tenuto a disposizione, e nel 2020 ne inverte la destinazione, valgono le stesse considerazioni svolte alla lett. c).