IMU 2021 emergenza Covid 19- le esenzioni dalla prima rata

Autore : Paola Carosi

Categoria : In Pratica

Tagged as : alberghi, calo del fatturato, covid-19, COVID19, immobili, imu, stabilimenti balneariversamenti

Data : 7 Giugno 2021

Nell'ambito delle politiche di sostegno agli operatori economici che, dall'inizio della pandemia, hanno sofferto per la grave crisi economica, si annovera l'esclusione dal pagamento dell'IMU, introdotta per determinate categorie di immobili già dalla prima rata del 2020, cui si sono aggiunte ulteriori categorie in relazione alla seconda rata (dicembre 2020), anche per tener conto delle diverse situazioni di emergenza che si sono verificate in alcune zone/regioni alla fine dello scorso anno (zone arancioni o rosse).

Per il 2021, cambiano le regole per l'individuazione degli immobili esclusi dal pagamento della prima rata che, si ricorda, è in scadenza il prossimo 16 giugno. Sul tema, sono intervenute diverse disposizioni: il decreto legge 'Agosto' 2020, la legge di bilancio 2021 (che richiamano entrambe le categorie di immobili esclusi), nonché una recente modifica intervenuta in sede di conversione del decreto legge 'Sostegni' che estende l'agevolazione a tutte le partite IVA con i requisiti per fruire del contributo a fondo perduto previsto dal 'DL Sostegni 41/2021', relativamente agli immobili in cui gli stessi esercitano l'attività come gestori.

Gli immobili esclusi dal pagamento della prima rata 2021

La legge di bilancio 2021 ha stabilito l'esenzione per il pagamento della prima rata IMU per il 2021 per i seguenti immobili (art. 1, c. 599, legge n. 178/2020):

a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali: per tali immobili, non è necessario che il soggetto passivo sia anche gestore dell'attività ivi esercitata;

b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni) e relative pertinenze, immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed and breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'articolo 1, comma 743, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (norma disciplinante l'IMU), siano anche gestori delle attività ivi esercitate;

c) immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni: anche per tali immobili, la norma non richiede necessariamente che il soggetto passivo sia anche gestore dell'attività che nel medesimo è esercitata;

d) immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Alle esclusioni sopraindicate, si aggiunge (o si sovrappone) una più ampia categoria di immobili, posseduti da imprese, professionisti o titolari di reddito agrario aventi i requisiti previsti per accedere al contributo a fondo perduto del "D.L. Sostegni", e semprechè i medesimi soggetti siano anche gestori dell'attività ivi svolta.

L'articolo 6-sexies, del Decreto legge "Sostegni" (D.L. 41/2021, convertito in legge n. 69/2021) introduce, infatti, l'esonero dal pagamento della prima rata IMU 2021 per gli immobili posseduti dai soggetti titolari di partita IVA, residenti o stabiliti nel territorio dello Stato, che svolgono attività d'impresa, arte o professione o producono reddito agrario, con i seguenti requisiti (previsti ai fini del predetto contributo):

- con partita IVA attiva alla data del 23 marzo 2021,
- con ricavi/compensi 2019 non superiore a 10 milioni di euro,
- con un calo di fatturato tale che l'ammontare medio mensile del fatturato/corrispettivi 2020 sia inferiore almeno del 30% dell'ammontare medio mensile del fatturato/corrispettivi 2019.

Appare, quindi, evidente la volontà del legislatore di aggiungere, alle categorie di immobili relative ad attività che maggiormente hanno sofferto per i provvedimenti di chiusura dovuti all'emergenza COVID-19, ulteriori categorie di immobili gestiti da soggetti che nell'esercizio delle proprie attività hanno quei requisiti che sono ritenuti "indicativi" di una situazione di disagio economico correlato alla pandemia.

Risulta, infine, ancora vigente la disposizione che prevede (articolo 78, D.L. "Agosto") l'esclusione dall'IMU per tutto il 2021 ed anche per il 2022 per gli immobili di categoria D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, per i quali il soggetto passivo è anche gestore: tale esclusione, tuttavia, risulta subordinata all'ottenimento di una autorizzazione comunitaria, che ad oggi non risulta ancora essere stata concessa. E' evidente che i possessori e gestori di tali immobili, in presenza dei requisiti previsti per il contributo a fondo perduto di cui all'articolo 1, D.L. Sostegni (calo del fatturato almeno del 30%), rientrano comunque nell'esenzione di cui al citato articolo 6-sexies, in relazione alla prima rata 2021.

Esclusione da IMU e aiuti di Stato

L'esclusione dall'IMU per effetto della pandemia costituisce un aiuto di Stato e, come tale, è soggetto ai limiti e condizioni previsti dal Temporary Framework. Il beneficio, infatti, spetta a condizione che l'impresa non sia in difficoltà e che la stessa non riceva aiuti per un importo superiore ad un determinato limite (1,8 milioni di euro, in generale; 270.000 euro per la pesca e 225.000 euro per agricoltura) sotto forma di sovvenzioni dirette, anticipi rimborsabili, agevolazioni fiscali o di pagamenti.

Con molta probabilità sarà previsto, sulla base del comma 15 dell'art. 1 del Decreto legge n. 41/2021, l'obbligo di una comunicazione con l'indicazione dei suddetti dati. Al riguardo, occorre attendere uno specifico decreto ministeriale (come previsto dal comma 16 del citato articolo 1).

Norme di riferimento

- Articolo 78, D.L. 104 del 14 agosto 2020, convertito in legge n. 126 del 13 ottobre 2020
- Articolo 1, comma 599, legge n. 178 del 30 dicembre 2020
- Articolo 6-sexies, D.L. 22 marzo 2021, n. 41, convertito in legge n. 6 del 21 maggio 2021

Articoli correlati

- Seconda rata IMU 2020: si moltiplicano gli esoneri