

## 5. NUOVO SCHEMA PER LA DIVERSIFICAZIONE DELLE ALIQUOTE IMU

La Legge di Bilancio per il 2020 (L. 160/2019) ha riformulato la disciplina delle aliquote applicabili nell'imposta municipale introducendo una limitazione per i Comuni alla possibilità di differenziare le proprie aliquote; tale disciplina è rimasta sospesa in attesa del Decreto attuativo.

Tale decreto è stato approvato con D.M. 7 luglio 2023, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 172 del 25 luglio 2023 e recentemente è stato modificato con D.M. 6 settembre 2024, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 219 del 18 settembre 2024.

Va evidenziato che questi schemi vincolanti per i Comuni, in forza di successive proroghe, sono applicabili a partire dal 2025, quindi non esplicano efficacia con riferimento alla aliquota approvate per il saldo Imu 2024.

### Le aliquote Imu

Le aliquote Imu sono regolamentate nei commi da 748 a 755 dell'articolo 1, L. 160/2019.

È prevista, in particolare, un'aliquota di base pari allo 0,86%, che può essere incrementata dai Comuni sino al 1,06%; inoltre, viene concesso, ai Comuni che hanno già esercitato in passato la facoltà di aumentare l'aliquota Tasi dello 0,8 per mille, di incrementare l'aliquota Imu fino all'1,14%. Le aliquote d'imposta possono essere ridotte dal Comune fino all'azzeramento, con l'unica eccezione dei fabbricati di categoria catastale D, il cui prelievo non può mai scendere sotto lo 0,76% (ossia la quota destinata all'Erario).

### La diversificazione delle aliquote

Ai sensi del comma 756, L. 160/2019, a decorrere dall'anno 2021 i Comuni avrebbero potuto diversificare le aliquote esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con Decreto Mef; detto Decreto avrebbe dovuto essere adottato entro 180 giorni dall'entrata in vigore della Legge di Bilancio per il 2020, sentita la Conferenza Stato Città e Autonomie locali, che si si doveva pronunciare entro 45 giorni dalla data di trasmissione.

In particolare, il comma 757, L. 160/2019 obbliga i Comuni ad avvalersi di una sorta di griglia di aliquote messa a disposizione dal portale del federalismo fiscale tramite un'applicazione che consente, previa selezione delle fattispecie di interesse del Comune tra quelle individuate con il Decreto citato, di elaborare il prospetto delle aliquote che forma parte integrante della delibera di approvazione delle stesse. Pertanto, la delibera approvata senza il prospetto non risulterebbe idonea a produrre effetti. Peraltro, la Legge di Bilancio per il 2023 (articolo 1, comma 837, L. 197/2022) ha stabilito che in mancanza di una delibera assunta sulla base di tale schema, l'imposta dovrà essere liquidata applicando le aliquote base.

Nella risoluzione n. 1/DF/2020 il Mef precisa che sino all'adozione del Decreto di cui al comma 756, L. 160/2019, la trasmissione a opera dei Comuni della delibera di approvazione delle aliquote dell'Imu deve avvenire mediante semplice inserimento del testo della stessa.

Il D.M. 7 luglio 2023, così come modificato dal D.M. 6 settembre 2024, individua le fattispecie sulla base delle quali i Comuni possono differenziare le proprie aliquote di prelievo:

- abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9;
- fabbricati rurali a uso strumentale;
- fabbricati appartenenti al gruppo catastale D;
- terreni agricoli;
- aree fabbricabili;
- altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D).

Il Decreto precisa che il Comune, nell'ambito della propria autonomia regolamentare, ha facoltà di introdurre ulteriori differenziazioni all'interno di ciascuna di queste fattispecie, esclusivamente con riferimento alle condizioni individuate nell'allegato A.

Per le prime 2 categorie (abitazioni principali di lusso e fabbricati rurali) non esistono ulteriori possibilità di differenziazione; per le altre fattispecie, invece, l'allegato A elenca tutte le ipotesi sulla base delle quali i Comuni possono differenziare, ipotesi veramente molto ampie.

Per fare un esempio, gli altri fabbricati possono essere differenziati sotto una serie di caratteristiche; tra queste vi è l'ipotesi del fabbricato oggetto di locazione. Ma non basta, perché il fabbricato locato può avere un'aliquota differenziata che può dipendere dal tipo di contratto, dalla categoria catastale, dalla durata del contratto, dalla situazione del locatario (grado di parentela, disabilità, etc.), dal fatto che il locatario possieda altri immobili, dalla destinazione dell'immobile ad abitazione principale, dall'ISEE del locatario, dalla collocazione dell'immobile e dal fatto che il fabbricato possa essere divenuto inagibile per eventi calamitosi. E questo è solo un esempio delle numerosissime ipotesi di differenziazione possibili.

Nel caso in cui il Comune eserciti la facoltà di differenziazione, deve in ogni caso effettuare la diversificazione nel rispetto dei criteri generali di ragionevolezza, adeguatezza, proporzionalità e non discriminazione.

I Comuni elaborano e trasmettono al Dipartimento delle finanze del Mef il Prospetto, recante le fattispecie di interesse selezionate, tramite l'applicazione informatica disponibile nell'apposita sezione del portale del federalismo fiscale.

L'applicazione informatica deve essere utilizzata anche se il Comune non intende diversificare le aliquote.

La delibera approvata senza il Prospetto elaborato attraverso l'applicazione informatica non è idonea a produrre effetti.

Le aliquote stabilite dai Comuni nel Prospetto hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che il Prospetto medesimo sia pubblicato sul sito *internet* del Dipartimento delle finanze del Mef entro il 28 ottobre dello stesso anno. Ai fini della pubblicazione, il Comune è tenuto a inserire il Prospetto entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del portale del federalismo fiscale.

In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote vigenti nell'anno precedente, salvo quanto stabilito dall'articolo 7, comma 3, Decreto. Ossia, per il primo anno di applicazione obbligatoria del Prospetto, in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste, si applicano le aliquote di base.

In caso di discordanza tra il Prospetto e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta, prevale quanto stabilito nel Prospetto.

## **Entrata in vigore**

Come detto, tale disciplina è stata più volte prorogata.

Il D.M. 7 luglio 2023 aveva disposto che, in ragione della portata innovativa e della complessità dell'applicazione informatica, adottata in attuazione delle disposizioni della L. 160/2019, l'obbligo di utilizzare l'applicazione informatica per l'approvazione del prospetto delle aliquote dovesse essere fissato all'anno di imposta 2024.

Successivamente l'articolo 6-ter, comma 1, D.L. 132/2023 (introdotto in sede di conversione nella L. 170/2023) ha rinviato al 2025 la decorrenza dell'obbligo dei Comuni di redigere la delibera di approvazione delle aliquote dell'Imu tramite l'elaborazione dell'apposito prospetto, utilizzando l'applicazione informatica messa a disposizione sul portale del Mef.

Il recente D.M. 6 settembre 2024 ha modificato lo schema di diversificazione delle aliquote, ma non ha modificato la decorrenza, che quindi continua a essere il periodo d'imposta 2025.