

Alcune particolarità dell'IMU 2020

Immobili merce: il comma 746 prevede che dal 1° gennaio 2022 questi immobili diventeranno esenti da IMU

Terreni agricoli: sono esenti i terreni (se non già qualificati come area fabbricabile nei piani urbanistici) identificati in fascia pedecollinare (vedi [elenco](#)); sono altresì esenti, indipendentemente dalla loro collocazione, i terreni se direttamente condotti da coltivatore agricolo o imprenditore agricolo professionale.

Immobili ENC: per questi immobili è previsto un regime di esenzione, ma è imposto un obbligo dichiarativo speciale (vedasi comma 770)

Riduzione 50% per comodato gratuito a parente in linea retta entro il 1° grado

Il comma 751 della legge 160/2019 ripropone una riduzione particolare introdotta dal 2016.

Spetta alle seguenti, concomitanti, condizioni:

- a) Il parente deve utilizzare l'appartamento come propria abitazione principale
- b) Il contratto di comodato deve essere registrato
- c) Il comodante deve possedere, in tutta Italia, il solo appartamento concesso in uso gratuito e al massimo la propria abitazione principale (non di lusso)

Per verificare in concreto se spetta il beneficio si consiglia di compilare previamente il [questionario](#) che deve essere allegato all'apposito modello di autocertificazione.

Due abitazioni principali

Se due coniugi possiedono ciascuno una "prima casa" (nozione rilevante ai fini dei redditi, ma non dell'IMU) ai fini IMU occorre effettuare una scelta: il regime di esonero spetta solo per uno dei due appartamenti. L'altro dovrà quindi pagare l'imposta con applicazione dell'aliquota ordinaria (vedasi comma 741 lettera b).

NB: si ritiene che lo stesso principio debba trovare applicazione anche qualora i due appartamenti siano situati in comuni diversi, anche tenendo conto dell'orientamento giurisprudenziale espresso dalla Cassazione relativo all'abitazione del coniugio.