

Immobili

## **Esenzione Imu 2021 al proprietario se l'inquilino ha lo sfratto sospeso**

*Il beneficio spetta solo alle persone fisiche per immobili abitativi. Sui locali commerciali invito a rinegoziare se il locatario è in crisi*

Luigi Lovecchio

Esenzione totale da Imu per il 2021 alle persone fisiche che hanno ottenuto un provvedimento di convalida di sfratto per morosità prima e dopo il 28 febbraio 2020 che sia stato sospeso fino a giugno 2021 o settembre oppure dicembre. Peraltro, poiché il termine dell'acconto (16 giugno) è già scaduto, chi ha pagato ha diritto al rimborso con modalità da stabilirsi in un decreto delle Finanze. La legge di conversione del decreto Sostegni-bis vuol anche incentivare gli accordi di riduzione degli affitti commerciali per un massimo di cinque mesi nel corso del 2021, in favore degli inquilini che hanno subito riduzioni del fatturato di almeno la metà e chiusura obbligatoria per almeno 200 giorni, anche non consecutivi.

### Esenzione Imu e rimborsi

La norma sull'Imu viene incontro alle richieste dei proprietari di immobili a uso abitativo che hanno subito una doppia penalizzazione: mancato pagamento dei canoni di affitto e impossibilità di ottenere la disponibilità dell'unità immobiliare, per il blocco delle procedure di sfratto contenuto nella normativa emergenziale.

L'Imu è un tributo patrimoniale che prescinde sia dalla disponibilità del bene sia dal fatto che l'immobile sia o meno produttivo di reddito. Ciò che conta è che il soggetto passivo vanti il diritto di proprietà o uno degli altri diritti reali di godimento previsti nella normativa di riferimento. Perciò, se ora non fosse stata introdotta l'esenzione, anche gli immobili occupati da inquilini morosi sarebbero stati senz'altro soggetti a imposizione anche gli immobili occupati da inquilini morosi sono senz'altro soggetti a imposizione.

La norma si rivolge in primo luogo alle sole persone fisiche. Deve inoltre trattarsi di immobili oggetto di contratti di locazione abitativa, in relazione ai quali è stato adottato un provvedimento di sfratto per morosità prima del 28 febbraio 2020, la cui esecutività sia stata sospesa fino a giugno 2021.

Il beneficio è riconosciuto anche ai casi di convalida di sfratto intervenuti dopo il 28 febbraio 2020, con sospensione di esecutività fino a settembre oppure a dicembre 2021. L'emendamento richiama le persone fisiche che possiedano o siano "titolari" delle unità immobiliari. La genericità della locuzione dovrebbe consentire

di comprendere la totalità delle situazioni di soggettività passiva Imu. Tale condizione si verifica per i proprietari e per i titolari di diritto di usufrutto, uso o abitazione. Per le situazioni specificate è disposto il completo esonero Imu per il 2021.

### Le locazioni commerciali

Il decreto Sostegni-bis, all'articolo 4-bis, formula un invito al raggiungimento di accordi per ridurre il canone per un periodo massimo di cinque mesi nel corso del 2021. Le condizioni poste a carico del locatario, al fine di poter beneficiare di tale sconto, sono molto stringenti. Infatti, il locatario:

- 1 non deve aver beneficiato di alcuna misura di sostegno statale;
- 2 deve aver registrato un calo del fatturato medio mensile di almeno il 50%, nel raffronto tra il periodo 1° marzo 2019-30 giugno 2020 e 1° marzo 2020- 30 giugno 2021, dall'altro;
- 3 deve aver subito una chiusura obbligatoria di almeno 200 giorni anche non consecutivi, a partire dall'8 marzo 2020.

Sugli immobili commerciali che non beneficiano di questa misura agevolativa è comunque fruibile il bonus affitti (si veda a pagina 9).

© RIPRODUZIONE RISERVATA