

IMPOSTE E TASSEdi **VIRGILIANA CONSULTING****Esenzione Imu per immobili con blocco dello sfratto**

Possibilità prevista per i proprietari con sfratto per morosità, ma sospeso per Covid: le regole di rimborso della rata d'acconto o dell'unica rata versata il 16.06.2021 (D.M. MEF 30.09.2021).

In sede di conversione del Decreto Sostegni-bis (D.L. 73/2021) è stata prevista una specifica forma di ristoro per i proprietari degli immobili che si sono visti bloccare la possibilità di liberare un proprio immobile oggetto di sfratto per morosità dell'inquilino.

L'**art.4- ter D.L. 73/2021**, rubricato " *Esenzione dal versamento dell'imposta municipale propria in favore dei proprietari locatori* " prevede che " *alle persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in locazione a uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28.02.2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30.06.2021, è riconosciuta l'esenzione per l'anno 2021 dal versamento dell'imposta municipale propria (Imu) relativa all'immobile predetto. L'esenzione di cui al precedente periodo si applica anche a beneficio delle persone fisiche titolari di un immobile, concesso in locazione ad uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28.02.2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30.09.2021 o fino al 31.12.2021* ". In altri termini, **l'esenzione Imu riguarda gli immobili colpiti dalla sospensione degli sfratti**, precedentemente disposta dal Decreto Sostegni.

L'agevolazione riguarda unicamente le **persone fisiche**, " *possessori* " degli immobili, quindi, oltre ai proprietari, si applica anche, ad esempio, agli usufruttuari.

Primo requisito per fruire dell'esenzione è l'ottenimento della **convalida di sfratto per morosità**, la cui esecuzione sia stata bloccata dall'art. 40- *quater* D.L. 41/2021. Pertanto, nessuna agevolazione Imu viene riconosciuta ai locatori di immobili nel caso di inquilini inadempienti qualora non sia stato intrapreso (e completato) l'iter giuridico per ottenere il provvedimento di rilascio dell'immobile.

Per i provvedimenti di sfratto adottati **entro febbraio 2020**, l'esecuzione è rimasta sospesa fino al 30.06.2021 (sospensione non prorogata) e quindi per tali immobili non si applica l'esenzione Imu. **L'esenzione riguarda l'intero anno 2021**, con possibilità per il contribuente di chiedere il rimborso della prima rata in scadenza il 16.06.2021, come previsto dall'art. 4- *ter*, c.2.

A tal fine, il D.M. Economia 30.09.2021 stabilisce le modalità di attuazione e le regole per chiedere il rimborso: l'istanza **deve essere presentata al Comune competente e deve contenere**, oltre ai dati identificativi del contribuente e dell'immobile, anche gli elementi riferibili alla locazione ad uso abitativo, gli estremi del provvedimento con cui è stata ottenuta una convalida di sfratto per morosità entro il 28.02.2020, la cui esecuzione è stata sospesa sino al 30.06.2021 (oppure una convalida di sfratto per morosità successiva al 28.02.2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30.09.2021 o fino al 31.12.2021), gli estremi e l'importo del versamento della prima rata o dell'unica rata dell'Imu relativa al 2021 e infine le coordinate bancarie per ottenere il rimborso stesso. Il fruitore dell'agevolazione dovrà poi **attestare il possesso dei requisiti** nello spazio dedicato alle annotazioni del modello di dichiarazione Imu da presentare entro il 30.06.2022. *Giovanni Chittolina e Ilaria Marchi*