



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

OGGETTO: Circolare 20.2015

Seregno, 7 dicembre 2015

IMU E TASI - SALDO 2015

Il 16 dicembre 2015 scade il pagamento del saldo IMU e TASI per il 2015, pari alla differenza tra l'importo dovuto per l'intero anno e quanto pagato come prima rata a giugno 2015.

Si riepilogano sinteticamente i principali adempimenti IMU e TASI per l'anno 2015.

IMU

OGGETTO: l'IMU si applica ai proprietari degli immobili, ai titolari di diritti reali (tra cui usufruttuari e titolari di diritto di abitazione) al locatario finanziario (nei leasing), al coniuge assegnatario dell'immobile (art 13 DL 201-2011 salva Italia).

ESCLUSIONI: è esclusa dall'applicazione dell'imposta l'abitazione principale, diversa da A/1, A/8 e A/9, gli alloggi sociali e i fabbricati rurali strumentali. Non sono soggetti al pagamento il nudo proprietario, il locatario ed il comodatario in quanto non sono titolari di diritto reale di godimento, ma utilizzano l'immobile in base ad uno specifico contratto.

BENI MERCE: fruiscono dell'esenzione dall'IMU (DL 102/2013 art. 2) a condizione che non siano locati. Entro il 30 giugno - a pena di decadenza - deve essere presentata una dichiarazione nella quale le imprese devono attestare il possesso dei requisiti e devono elencare dettagliatamente gli immobili (art. 2 co 5/bis).

IMMOBILI ASSIMILATI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE: sono esonerati dal pagamento dell'imposta gli immobili equiparati alle prime case:

- per disposizione di legge (L. 147/2013 art 1 co 707, lett b) punto 3): (i) unità immobiliari appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale, (ii) fabbricati destinati ad alloggi sociali, (iii) la casa coniugale assegnata al coniuge separato legalmente o a seguito di scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio
- in base al proprio regolamento (DL 201/2011 art. 13 co 2): (i) gli immobili posseduti a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che spostano la residenza in istituti di ricovero o sanitari; (ii) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani non residenti nello Stato, (iii) gli immobili dati in uso gratuito a parenti in linea retto entro il primo grado (genitori a figli o viceversa) con rendita catastale inferiore a 500 euro o con situazione economica ISEE non superiore a 15.000 euro.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

PERTINENZE: (DL 201/2011 art 13 co 2) l'esenzione prevista per l'abitazione principale si estende alle relative pertinenze (C2 magazzini, C6 autorimesse, C7 tettoie) nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria catastale anche se iscritta in catasto unitamente all'unità abitativa)

ENTI NON PROFIT: sono esenti dall'IMU gli immobili posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali. L'art. 7 co 1 lett i) riconosce l'esenzione alle attività ricreative, culturali, didattiche, sportive, assistenziali, sanitarie, ecc. svolte dagli enti non commerciali, purché non abbiano natura esclusivamente commerciale. Per l'utilizzazione mista, l'esenzione si applica solo sulla parte non commerciale (DL. 1/2012 - art. 91 bis liberalizzazioni).

IMMOBILI INAGIBILI: la base imponibile è ridotta del 50%. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'Ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

AREE EDIFICABILI: le aree fabbricabili sono tassate tanto ai fini IMU quanto ai fini Tasi. La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio. Si ricorda comunque che molti Comuni individuano dei valori di riferimento ai quali il contribuente può adeguarsi per evitare contestazioni future.

TERRENI AGRICOLI E FABBRICATI RURALI: a decorrere dall'anno 2015, l'esenzione dall'imposta municipale propria si applica: a) ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, ubicati nei comuni classificati totalmente montani di cui [all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica \(ISTAT\)](#) (lettera "T"); b) ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, ubicati nei comuni classificati parzialmente montani di cui allo stesso elenco ISTAT.

Oltre all'esenzione viene riconosciuta una detrazione d'imposta di 200 euro per i coltivatori diretti e imprenditori agricoli che possiedono terreni in comuni di collina che non rientrano nell'elenco predisposto dall'Istat. I fabbricati rurali sono anch'essi esonerati dal pagamento dell'imposta ad eccezione di quelli destinati ad abitazione.

TASI

In linea generale sono soggetti all'**imposta sui servizi indivisibili** i fabbricati in generale e le aree edificabili.

Queste le principali differenze rispetto all'IMU: (i) sono soggetti all'imposta anche gli immobili adibiti a prima casa, (ii) è tenuto al pagamento anche l'inquilino occupante l'immobile nella misura che varia dal 10% al 30% (art. 1 co 671, 681 Legge 147/2013), (iii) non è dovuta l'imposta sulle aree scoperte, (iv) sono esclusi espressamente i terreni agricoli, (v) i fabbricati rurali non godono dell'esenzione ma sono soggetti all'imposta in misura ridotta (art. 1 co 678 Legge 147/2013).

BASE IMPONIBILE: la base imponibile è la stessa dell'IMU.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

DISPOSIZIONI COMUNI A IMU E TASI

Presupposto dell'IMU e della TASI è il possesso di immobili sul territorio del Comune così articolato:

Immobili interessati

		IMU	TASI
Fabbricati	→	SI	SI
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	→	NO (solo A/1, A/8, A/9)	SI
Fabbricati rurali	→	NO	SI
Aree fabbricabili	→	SI	SI
Terreni agricoli	→	SI	NO

VERSAMENTI: le imposte IMU e Tasi vengono versate integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata la sola IMU dei fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,76%.

Il saldo risulta dovuto sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno corrente e pubblicate sul sito internet nell'apposita sezione del sito delle Finanze alla quale si accede cliccando, dall'home page di www.finanze.it, sul riquadro "Delibere aliquote IMU e TASI". Il conguaglio a saldo viene determinato sulla base delle aliquote 2015, se approvate entro il termine del 28.10 (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulla base delle aliquote 2014).

Scadenza		Parametri di calcolo
Acconto 2015	16 giugno 2015	Aliquote 2014
Saldo 2015	16 dicembre 2015	Aliquote 2015 (se approvate entro 28.10)

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno 2015.

Il versamento può essere effettuato tramite apposito bollettino, ovvero tramite il modello F24, con utilizzo degli specifici codici tributo:

Codice tributo Imu	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D (incremento)	Comune

Codice tributo Tasi	Immobile	Destinatario versamento
3958	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3959	Fabbricati rurali ad uso strumentale	Comune
3960	Aree fabbricabili	Comune
3961	Altri fabbricati	Comune



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

MODELLO F24: l'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

COMPENSAZIONE IMPOSTE - MODALITA' DI VERSAMENTO

VERSAMENTO	SOGGETTO	COMPENSAZIONE	MODALITA' UTILIZZAZIONE
F24 a zero	Chiunque	Totale	Entratel – Fisconline
F24 a debito	Titolare P.ta Iva	Senza compensazione	Entratel – Fisconline Remote – Home banking
	Chiunque	Con compensazione	
	Privato	Senza compensazione con importo superiore a € 1.000	Entratel – Fisconline Remote – Home banking modello cartaceo
		Senza compensazione con importo inferiore o uguale a € 1.000	

Le aliquote applicabili: l'aliquota di base prevista per l'IMU è stata fissata allo 0,76%: i Comuni possono agire su tale aliquota modificandola in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali (quindi il *range* dell'aliquota ordinaria sarà compreso tra 4,6 per mille e il 10,6 per mille).

L'aliquota **TASI** è invece molto più vincolata e, in parte, dipende da quanto stabilito per l'IMU:

- la somma delle aliquote della Tasi e dell'IMU, per ciascuna tipologia di immobile, non può essere in ogni caso superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU pari ad un tetto fissato al 10,6 per mille per la generalità degli immobili;
- inoltre, l'aliquota massima Tasi non può eccedere il 2,5 per mille;
- è consentito ai Comuni di derogare ai due limiti da ultimo richiamati per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille a condizione che siano finanziate, relativamente alle abitazioni principali e alle unità immobiliari assimilate, detrazioni d'imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico d'imposta Tasi equivalenti o inferiori a quelli determinatisi in passato con riferimento all'IMU relativamente alla stessa tipologia di immobili.

Da quanto sopra è pertanto di fondamentale importanza verificare puntualmente la delibera e il regolamento adottati dal singolo Comune, controllando in parallelo regolamenti IMU e Tasi per l'esatta applicazione delle aliquote e delle eventuali esenzioni o riduzioni d'imposta.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

NOVITA' LEGGE STABILITA' 2016

Le principali novità contenute nelle legge di stabilità 2016 in corso di approvazione, e quindi con possibilità di ulteriori modifiche sono le seguenti:

Imposta municipale propria (IMU) e Tasi

Per l'IMU viene introdotta una nuova esenzione riguardante le unità immobiliari, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la destinano ad abitazione principale e che non possiedano un altro immobile a uso abitativo in Italia e a condizione che il contratto sia registrato, che il comodante abbia adibito nel 2015 lo stesso immobile come abitazione principale e che non possieda un altro immobile ad uso abitativo in Italia. La disposizione si applica anche ai casi in cui l'immobile è concesso in comodato a parenti disabili entro il secondo grado sia in linea retta sia in linea collaterale.

Sono, inoltre, esenti da IMU i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del Dlgs 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

Per quanto concerne la Tasi, saranno escluse dal tributo le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, a eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Sempre con riferimento alla Tasi, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota è ridotta allo 0,1%, con facoltà dei comuni di modificarla in aumento fino allo 0,25% o in diminuzione, fino all'azzeramento.

Immobili locati

Per gli immobili locati, a canone concordato in base alla legge 431/1998, viene prevista una riduzione del 75% dell'aliquota IMU e Tasi.

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti

Studio Commercialista Associato Contrino

Riferimenti normativi:

Legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, commi da 639 a 679, da 681 a 703;

D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, art. 13;

D.L. 28 marzo 2014 n. 47, art. 9-bis;

D.L. 24 gennaio 2015 n. 4;

D.L. 9 giugno 2014, n. 88;

D.L. 6 marzo 2014, n. 16, artt. 1 e 2;

Agenzia delle Entrate, Risoluzioni 24 aprile 2014, n. 46/E e 47/E;

Decreto direttoriale 23 maggio 2014;

Dipartimento delle Finanze, Risposte ai quesiti 4 giugno 2014.

Legge stabilità 2016 in corso di approvazione