



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

OGGETTO: Circolare 12.2016

Seregno, 31 maggio 2016

IMU E TASI - ACCONTO 2016

Il **16 giugno 2016** scade il pagamento dell'acconto IMU e TASI per il 2016, in misura pari al 50% dell'imposta dovuta per l'intero anno 2016.

Si riepilogano sinteticamente i principali adempimenti IMU e TASI per l'anno 2016.

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) (DL 201/2011 art 13 co 2).

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: (art 13 c. 9 bis) fruiscono dell'esenzione dall'IMU 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 (DL 102/2013 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: (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 già pensionati nei rispettivi paesi di residenza.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

IMMOBILI IN COMODATO GRATUITO A PARENTI IN LINEA RETTA: fino all'anno scorso i Comuni potevano decidere di assimilare tale fattispecie all'abitazione principale con conseguenti esenzioni o agevolazioni. Con la Legge di Stabilità 2016 è stato disposto che i Comuni non hanno più facoltà di deliberare in merito a tale fattispecie e che vi sia soltanto la possibilità di ridurre la base imponibile sia ai fini IMU che ai fini TASI del 50%, ma con alcune limitazioni:

- il comodatario (colui che "prende" l'immobile) deve utilizzare l'immobile come abitazione principale;
- il comodante (colui che "da" l'immobile) deve avere residenza anagrafica e dimora abituale nello stesso Comune dell'immobile concesso in comodato e non deve possedere altro immobile oltre a quello in comodato, eccetto la sua abitazione principale;
- il comodante deve presentare la dichiarazione IMU-TASI per l'immobile concesso in comodato;
- il contratto deve essere registrato versando l'imposta di registro di 200 euro (la cui scadenza per i contratti verbali in corso dall'1.01.2016, era l'1.03.2016, stante la non obbligatorietà della registrazione, ma al solo fine di fruire dell'agevolazione, come chiarito dalla nota del 29.01.2016 del MEF).

Pertanto, nella maggior parte dei casi in cui il contratto tra padre e figlio è solo verbale, per avere la riduzione alla metà della base imponibile occorrerà versare 200 euro di imposta di registro.

Molti poi sono stati i chiarimenti forniti dal MEF e dall'IFEL, tra cui:

- il comodante non deve possedere altri fabbricati a destinazione abitativa oltre alla sua abitazione principale, pertanto può possedere terreni, aree fabbricabili, negozi, uffici ecc.;
- se i coniugi possiedono l'immobile in comproprietà al 50% e tale immobile viene concesso al padre per ipotesi della moglie, solo la moglie fruirà della riduzione del 50% in quanto il vincolo di parentela in linea retta si realizza solo in capo a lei e quindi alla sua quota del 50%. Il marito seguirà le regole ordinarie per il suo 50%;
- se il Comune ha deliberato nel 2015 aliquote agevolate per il comodato in linea retta continueranno ad applicarsi con l'ulteriore agevolazione della riduzione del 50% della base imponibile;
- il possesso di fabbricati abitativi è sempre e comunque ostativo dell'agevolazione anche se questi sono inagibili.

La base imponibile IMU è ridotta al 50% per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo (comodante) ai parenti in linea retta entro il primo grado, vale a dire genitori e figli (comodatari) che le utilizzano come abitazione principale. (DL 201/2011 art 13 co 3.a)

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO (DL 201/2011 art 13 co 2): la Legge di Stabilità 2016 ha introdotto per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.1998, n. 431, la riduzione al 75% dell'IMU dovuta in base all'aliquota deliberata dal Comune.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

PERTINENZE: 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 utilizzati per le attività ricreative, culturali, didattiche, sportive, assistenziali, sanitarie, ecc. 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).

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 (DL 201/2011 art 13 co 3.b).

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 2016, la Legge di Stabilità 2016 ha disposto che sono esenti da IMU i terreni agricoli ricadenti nei Comuni elencati nella C.M. Finanze 14.6.1993, n. 9.

Sono, altresì, esenti dall'Imu i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (Iap) di cui all'art. 1, D.Lgs. 29.3.2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;

Tutti gli altri terreni che non rientrano in queste esenzioni sono soggetti all'IMU.

Per i terreni agricoli, che pagano l'IMU, il calcolo dell'imponibile è pari al reddito dominicale x 25% x 135; a tale imponibile va applicata l'aliquota deliberata dal Comune.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

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) è tenuto al pagamento anche l'inquilino occupante l'immobile nella misura che varia dal 10% al 30%, (ii) non è dovuta l'imposta sulle aree scoperte, (iii) sono esclusi espressamente i terreni agricoli, (iv) i fabbricati rurali non godono dell'esenzione ma sono soggetti all'imposta in misura ridotta.

ABITAZIONE PRINCIPALE: la Legge di Stabilità 2016 ha introdotto l'esclusione dalla TASI delle abitazioni principali non di lusso e delle relative pertinenze che, pertanto, non verranno assoggettate ad alcuna imposta comunale, essendo esenti anche da IMU. Non dovrà versare TASI nemmeno il detentore dell'immobile, ossia: l'inquilino in caso di locazione; il comodatario in caso di comodato; l'affittuario in caso di affitto d'azienda. Tali soggetti in precedenza dovevano versare una quota di TASI che andava dal 10% al 30% a seconda delle delibera comunale. Ad oggi, a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale dal detentore, egli stesso non dovrà versare alcuna TASI che, invece, resterà dovuta dal proprietario.

IMMOBILI IN COMODATO GRATUITO A PARENTI IN LINEA RETTA: vale quanto detto in precedenza per l'IMU.

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

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)	NO (solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali	→	NO	SI
Aree fabbricabili	→	SI	SI
Terreni agricoli	→	SI	NO



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

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 su 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 2016.

Scadenza		Parametri di calcolo
Acconto 2016	16 giugno 2016	Aliquote 2015
Saldo 2016	16 dicembre 2016	Aliquote 2016

È consentito il versamento in unica soluzione entro il 16 giugno 2016.

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

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



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

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	
		Senza compensazione con importo inferiore o uguale a € 1.000	Entratel – Fisconline Remote – Home banking modello cartaceo

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 28 dicembre 2015 n. 208 – Legge di stabilità 2016

Agenzia delle Entrate Circolare 14/06/1993 n. 9/249 (elenco terreni agricoli esenti)