



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

OGGETTO: Circolare 20.2017

Seregno, 6 dicembre 2017

AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI PER IMU E TASI (SALDO 2017)

Il 18 dicembre scade il versamento del saldo IMU e TASI 2017 dovute sugli immobili. In realtà la scadenza è il 16/12, ma cade di sabato e, quindi, si slitta al primo giorno lavorativo successivo. Si riepilogano le regole generali:

Regole generali			
Scadenza	Soggetti obbligati	Modalità di versamento	Ravvedimento per omesso/insufficiente versamento
↳ Acconto – 16 giugno 2017 ↳ Saldo – 18 dicembre 2017	<ul style="list-style-type: none">• Possessore a titolo di proprietà;• Titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie (se su un immobile c'è ad esempio usufrutto, il soggetto passivo è l'usufruttuario e non anche il nudo proprietario);• Il locatario dei beni in leasing;• Il concessionario di beni demaniali;• Per la TASI anche l'occupante.	<ul style="list-style-type: none">• Modello F24• Bollettino di c/c	<p style="text-align: center;">SI</p> <ul style="list-style-type: none">• Acconto - entro il 30/06/2018• Saldo - entro il 16/12/2018

Da tener presente:

Regole generali	
IMU	TASI
L'IMU non è mai dovuta dall'occupante l'immobile (salvo se trattasi di bene in leasing).	<p>La TASI, a differenza dell'IMU, è dovuta anche dall'occupante l'immobile (ad esempio dall'inquilino) con alcune eccezioni. La quota TASI dell'inquilino è quella fissata dalla delibera comunale e se nulla dovesse essere previsto al riguardo, questa si intende nella misura del 10% (ed il 90% a carico del possessore).</p> <p>La TASI non è dovuta dall'occupante:</p> <ul style="list-style-type: none">• se l'immobile rappresenta la sua abitazione principale di categoria catastale non di lusso (A2, A3, A4, A5, A6 e A7);• oppure l'immobile è stato occupato per meno di sei mesi nell'anno. <p>In caso di leasing, l'unico soggetto passivo è l'utilizzatore/locatario e lo è per tutta la durata del contratto.</p>



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

- ↳ Entrambi i tributi sono dovuti in base alla percentuale ed ai mesi di possesso (si considera per intero il mese in cui il possesso si protrae per più di 15 giorni);
- ↳ In ambito IMU i comproprietari sono responsabili autonomamente per la propria quota (del mancato versamento della quota IMU di un comproprietario NON ne risponde anche l'altro);
- ↳ In ambito TASI, invece, tra i comproprietari c'è responsabilità solidale (del mancato pagamento della TASI dovuta dal comproprietario ne risponde anche l'altro);
- ↳ In ambito TASI, inquilino e possessore NON sono responsabili solidalmente (del mancato pagamento della quota TASI dell'inquilino NON ne risponde anche al proprietario);
- ↳ In caso di decesso, l'erede dovrà provvedere al pagamento di IMU e TASI in nome del defunto fino alla data del decesso ed in nome proprio dalla data di apertura della successione (coincidente con la data del decesso).

Abitazione principale e pertinenze

Per abitazione principale, il Legislatore, ai fini IMU e TASI intende:

- ↳ l'immobile in cui il possessore ed il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente. Per lo stesso nucleo familiare è possibile avere una sola abitazione principale, salvo che i due immobili siano situati in comune diverso (se marito e moglie stabiliscono residenza e dimora in due immobili diversi situati nello stesso comune, solo uno di essi può considerarsi abitazione principale. Tale regola non vale se i due immobili fossero ubicati in comune diverso).

Per l'abitazione principale, la disciplina IMU e TASI prevede quanto segue:

IMU e TASI (Abitazione principale)		
Tipologia di immobile	IMU	TASI
Abitazione principale di categoria catastale NON di lusso (A2, A3, A4, A5, A6 e A7).	NON dovuta	NON dovuta
Abitazione principale di categoria catastale di lusso (A1, A8, A9).	Dovuta	Dovuta
Pertinenze abitazione principale di categoria NON di lusso.	Esenti nel limite massimo di tre ciascuna appartenente a categoria catastale C/2, C/6 e C/7).	Esenti nel limite massimo di tre ciascuna appartenente a categoria catastale C/2, C/6 e C/7).



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Pertinenze abitazione principale di categoria di lusso.	NON esenti (si considerano ad ogni modo pertinenze dell'abitazione principale quelle appartenenti a categoria catastale C/2, C/6 e C/7 nel limite massimo di tre ciascuna appartenente a categoria catastale differente).	NON esenti (si considerano ad ogni modo pertinenze dell'abitazione principale quelle appartenenti a categoria catastale C/2, C/6 e C/7 nel limite massimo di tre ciascuna appartenente a categoria catastale differente).
--	---	---

La deduzione IMU



Ai fini IMU è riconosciuta una deduzione di 200 euro da ripartirsi tra i comproprietari (quindi, ad esempio, in caso di immobile con due comproprietari, questa sarà pari a 100 euro ciascuno) e tra acconto e saldo.

Le assimilazioni all'abitazione principale

Il Legislatore prevede specifici casi di assimilazione dell'immobile posseduto all'abitazione principale, con conseguente applicazione della relativa disciplina. Quindi ad esempio, in uno dei casi che seguono, l'immobile sarà esente da IMU e TASI se appartenente a categoria catastale non di lusso (anche per le pertinenze si applicano le stesse regole).

Ecco i casi di assimilazione:

IMU e TASI	
ASSIMILAZIONI ABITAZIONE PRINCIPALE	
Tipologia di immobile	Assimilazione
Ex casa coniugale oggetto di assegnazione (soggetto passivo è l'ex coniuge assegnatario).	SI
Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.	SI
Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.	SI



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.	SI
Una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.	SI (in caso di più unità abitative possedute in Italia dal pensionato estero, questi può scegliere liberamente quale di esse considerare assimilata).
L'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.	SI (solo se prevista dalla delibera comunale).

Riduzioni e sconti

Sono previste riduzioni della base imponibile nella misura del 50% in determinati casi stabiliti dal Legislatore stesso, oltre che sconti in determinati altri casi. Si tratta delle seguenti ipotesi:

IMU e TASI (Riduzioni e sconti)		
Tipologia di immobile	IMU	TASI
Fabbricato ceduto in comodato gratuito tra genitori e figli.	Sconto 50% (solo se rispettate le condizioni di cui al comma 10 lett b Legge n. 208/2015).	Sconto 50% (solo se rispettate le condizioni di cui al comma 10 lett b Legge n. 208/2015).
Immobile dichiarato di interesse storico/artistico.	Sconto 50% (cumulabile con lo sconto previsto per immobili in comodato).	Sconto 50% (cumulabile con lo sconto previsto per immobili in comodato).
Immobile dichiarato inagibile/inabitabile.	Sconto 50%	Sconto 50%
Immobile locato a canone concordato.	Sconto 25% (cumulabile con sconto previsto per immobili di interesse storico/artistico).	Sconto 25% % (cumulabile con sconto previsto per immobili di interesse storico/artistico).



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Comodato tra genitori e figli: condizioni



Affinché trovi applicazione l'agevolazione del 50% è necessario che siano rispettate congiuntamente le seguenti condizioni:

- ↘ il comodato deve essere stipulato tra parenti in linea retta entro il 1° grado e, quindi, tra genitore e figlio;
- ↘ il comodatario deve utilizzare l'immobile ricevuto in comodato come propria abitazione principale (deve risiedervi anagraficamente nonché dimorarvi abitualmente);
- ↘ il comodante deve possedere un solo immobile sul territorio nazionale (salvo che si tratti della sua abitazione principale non di lusso);
- ↘ il comodante deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
- ↘ l'immobile oggetto del comodato deve essere di categoria non di lusso (cat. A2, A3, A4, A5, A6 e A7);
- ↘ il comodato (scritto o verbale) deve essere registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Immobile inagibile/inabitabile



- ↘ L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione;
- ↘ In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (il comune provvederà poi alla verifica).

Terreni agricoli, aree edificabili e fabbricati rurali

Per i terreni agricoli, la TASI non è mai dovuta, mentre è dovuta l'IMU (sono previsti numerosi casi di esenzione). Per i terreni edificabili, invece, sono dovute sia IMU sia TASI (salvo che il terreno, nonostante abbia le caratteristiche edificatorie, sia posseduto e condotto da soggetto avente la qualifica di coltivatore diretto o IAP). Per i fabbricati rurali la disciplina è diversa a seconda se trattasi di fabbricato "strumentale" o "abitativo".

In particolare:



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

IMU e TASI (Terreni agricoli, aree fabbricabili e fabbricati rurali)		
Tipologia di immobile	IMU	TASI
Fabbricati rurali strumentali.	NON dovuta	Dovuta (aliquota massima 1 per mille).
Fabbricati rurali "abitativi"	Dovuta (salvo che siano abitazione principale o salvo agevolazioni/esenzioni previste dalla delibera comunale).	Dovuta (salvo che siano abitazione principale o salvo agevolazioni/esenzioni previste dalla delibera comunale).
Terreno agricolo posseduto e condotto da coltivatori diretti/IAP.	Esente (è necessario che vi siano congiuntamente possesso e conduzione. Se manca uno dei due requisiti non si applica l'esenzione).	I terreni sono sempre esenti dalla TASI.
Terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla Legge 28 dicembre 2001, n. 448.	Esente	
Terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.	Esente	
Terreni "agricoli" (da chiunque posseduti) ricadenti in uno dei comuni di cui all'elenco della Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993).	Esente (se il comune è contrassegnato dalla sigla PD - parzialmente delimitato - l'esenzione IMU opera solo per quei terreni ricadenti nella zona del comune in cui vige l'esenzione. Al riguardo contattare l'ufficio tributi).	
Terreni agricoli non rientranti in nessuno dei casi precedenti.	NON esente	
Area fabbricabile.	NON Esente	NON esente
Area fabbricabile posseduta e condotta (come terreno agricolo) da coltivatore diretto/IAP.	Esente	Esente



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Gli altri casi

Di seguito si riportano gli altri casi di esenzione/NON esenzione dai due tributi, previsti dall'attuale disciplina:

IMU e TASI (Esenzione/Non esenzione)		
Tipologia di immobile	IMU	TASI
Immobili merce (purché non locati).	Esenti	NON esente (aliquota base 0,1%, aliquota massima 0,25% e possibilità di azzeramento per i comuni).
Fabbricati di categoria E.	Esenti	Esenti
Fabbricati destinati ad uso culturale (biblioteche, teatri, ecc.); fabbricati destinati all'esercizio del culto (Chiese, casa parrocchiale, ecc.); fabbricati della Santa Sede.	Esenti	Esenti
Immobili appartenenti ad enti non commerciali destinati a fini assistenziali, di ricerca, ecc.	Esenti (salvo in caso d'uso promiscuo).	Esenti (salvo il caso di uso promiscuo).
Immobili posseduti da partiti politici.	NON esenti	NON esenti
Immobili destinati a scopi istituzionali (scuole, ecc.).	Esenti	Esenti
Immobili destinati a CCIAA.	NON esenti	NON esenti
Immobili posseduti da istituti bancari.	NON esenti	Esenti
Rifugi alpini e bivacchi.	NON esenti	Esenti

Modalità di versamento

Come anticipato in premessa, il versamento può avvenire con F24 o anche con bollettino di c/c postale. Per il versamento con F24 occorre tener presente determinate regole. In particolare:

- i soggetti **titolari di partita IVA** non possono versare con bollettino ma devono farlo "obbligatoriamente" con **Modello F24 telematico**;
- i soggetti non titolari di partita IVA possono versare con bollettino di c/c o con F24 "cartaceo" solo qualora non sono presenti crediti utilizzati in compensazione.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Regole generali modalità di versamento

Chi	F24 telematico	F24 cartaceo	Bollettino di c/c postale
Titolare partita IVA	Obbligatorio	NO	NO
Non titolare partita IVA	SI (con casi di obbligatorietà).	SI (solo se non sono presenti crediti compensati).	SI (solo se non si vogliono compensare crediti).

Residenti all'estero



I residenti all'Estero che devono versare IMU TASI per immobili posseduti in Italia, possono eseguire il versamento:

- ↳ con F24 online;
- ↳ oppure, laddove non hanno possibilità di farlo con la predetta modalità lo eseguono con bonifico bancario al Comune dove sono ubicati gli immobili (le coordinate su cui fare il bonifico devono essere chieste al Comune, presso l'Ufficio Tributi).

In tale secondo caso è consigliabile inserire nella causale del versamento gli stessi dati contenuti nel Modello F24 (Codice fiscale o partita IVA del contribuente; l'imposta versata (IMU/TASI), l'anno di riferimento (es. 2017); se trattasi di "Acconto" o "Saldo"; il n. di immobili ed il codice tributo.

Il Modello F24 telematico

Tutti i titolari di partita IVA hanno l'obbligo di presentare il Modello F24 esclusivamente con modalità telematiche. Per essi valgono le seguenti regole:

Titolare di partita IVA	
Ipotesi	Regola Modello F24
Presenza di crediti da compensare.	Obbligo di Modello F24 telematico attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate (Entratel/Fisconline) direttamente o tramite intermediario.
Assenza di crediti da compensare.	Obbligo dell'F24 telematico con una delle seguenti modalità: <ul style="list-style-type: none">↳ direttamente, mediante i servizi telematici Entratel o Fisconline dell'Agenzia delle Entrate oppure, mediante i servizi di home banking delle banche e di Poste Italiane, o i servizi di remote banking offerti dal sistema bancario;↳ tramite intermediario abilitato (al servizio telematico Entratel).



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Per i soggetti NON titolari di partita IVA, invece:

NON Titolare di partita IVA	
Ipotesi	Regola Modello F24
Presenza di crediti da compensare con saldo finale positivo.	Obbligo di Modello F24 telematico che può essere presentato secondo una delle seguenti modalità: ↳ direttamente dal contribuente tramite l'home banking delle banche e di Poste Italiane oppure (se abilitato) mediante il servizio telematico (Entratel o Fisconline); ↳ oppure tramite intermediario abilitato (ai servizi telematici dell'Agenzia Entrate).
Presenza di crediti da compensare con saldo finale pari a zero.	Obbligo dell'F24 telematico con le modalità di cui sopra (tranne l'home banking).
Modello F24 senza crediti da compensare.	Anche in modalità cartacea presso qualsiasi ufficio postale/bancario.

Riepilogando:

Titolare di partita IVA			
Ipotesi	Entratel/Fisconline	Home banking/remote banking	F24 cartaceo
Presenza di crediti da compensare con saldo finale positivo.	Obbligatorio	NO	NO
Presenza di crediti da compensare con saldo finale pari a zero.	Obbligatorio	NO	NO
Modello F24 senza crediti da compensare.	SI	SI	NO
Non titolare di partita IVA			
Ipotesi	Entratel/Fisconline	Home banking/remote banking	F24 cartaceo
Presenza di crediti da compensare con saldo finale positivo.	SI	SI	NO
Presenza di crediti da compensare con saldo finale pari a zero.	SI	NO	NO
Modello F24 senza crediti da compensare.	SI	SI	SI



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

La compilazione del Modello F24

Per la compilazione del Modello F24 valgono le seguenti regole:

Compilazione F24	
Campo	Compilazione
Codice comune	Indicare il codice catastale del comune in cui sono ubicati gli immobili.
Codice tributo	Indicare il codice tributo che identifica la tipologia di immobile per il quale si sta versando il tributo.
Casella "Acconto" e "Saldo"	Barrare la casella a seconda di ciò che si sta versando.
Casella "Ravvedimento"	Barrare la casella se trattasi di versamento ravvedimento.
N. Immobili	Indicare il n. di immobili, in corrispondenza del codice tributo, per i quali si sta versando il tributo.
Anno di riferimento	Indicare l'anno d'imposta cui si riferisce il tributo (es. 2017).
Detrazione	Indicare l'importo della deduzione utilizzata per l'abitazione principale.
Importi a debito versati	Indicare l'importo che si sta versando.
Importi a credito compensati	Indicare l'importo dell'eventuale credito che si sta utilizzando in compensazione.

E' opportuno ricordare che è possibile utilizzare anche il Modello F24 unificato.

MODELLO F24 ordinario (sezione IMU)

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI				TOTALE E		F				
codice ente/ codice comune	Rav.	Immob. variati	Acc.	Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
detrazione										
				TOTALE G				H		
										+/- SALDO (G-H)



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Il bollettino di c/c

I **soggetti NON titolari di partita IVA**, se NON hanno crediti da utilizzare in compensazione, possono anche decidere di eseguire il versamento IMU e TASI mediante bollettino di c/c postale. In esso occorre indicare:

- ↳ gli estremi di c/c del comune destinatario del versamento;
- ↳ importo in lettere e cifre;
- ↳ causale di versamento (es. saldo IMU 2017);
- ↳ i dati del soggetto che esegue il versamento (soggetto passivo del tributo);
- ↳ eventualmente anche il codice tributo.

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti

Studio Commercialista Associato Contrino