



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

OGGETTO: Circolare 34.2019

Seregno, 6 dicembre 2019

SALDO IMU – TASI 2019

Il 16 dicembre scade il versamento del saldo IMU e TASI 2019 dovute sugli immobili. Si riepilogano le regole generali:

I soggetti passivi Imu

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare: (i) il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto); (ii) l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare); (iii) il titolare del diritto di abitazione; (iv) il titolare del diritto di enfiteusi; il titolare del diritto di superficie; (v) nel caso di immobile utilizzato in forza di contratto di leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore sin dalla data di stipula del contratto (anche per l'immobile in corso di costruzione); (vi) il coniuge assegnatario della casa coniugale in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (quindi il coniuge non assegnatario, da quando perde il diritto a utilizzare l'immobile, non deve versare).

I soggetti passivi Tasi

Al soli fini Tasi, l'imposta è dovuta: (i) sia dal possessore dell'immobile (definito con le stesse regole previste ai fini Imu), (ii) che dal detentore. Per detentore si intende il soggetto che utilizza l'immobile in forza di un titolo diverso da un diritto reale. In particolare, sono detentori tenuti al pagamento della Tasi: l'inquilino, quando l'immobile è dato in locazione; il comodatario, quando l'immobile è oggetto di comodato; l'affittuario, quando l'immobile è oggetto di un contratto di affitto di azienda. La Tasi complessivamente dovuta in relazione all'immobile deve essere ripartita tra possessore e detentore. La misura della ripartizione è decisa dal Comune tramite proprio regolamento: l'imposta a carico del detentore deve essere compresa tra il 10% ed il 30% dell'imposta complessivamente dovuta sull'immobile (la parte rimanente è a carico del possessore). Se il Comune nulla prevede al riguardo, la quota a carico del detentore è del 10%.

Abitazione principale e pertinenze

Per abitazione principale, il Legislatore, ai fini IMU 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).

Le assimilazioni all'abitazione principale (IMU e TASI)

Il Legislatore prevede specifici casi di assimilazione dell'immobile posseduto all'abitazione principale, con conseguente applicazione della relativa disciplina. Quindi, 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).



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Alcuni dei principali casi di assimilazione.

- Ex casa coniugale oggetto di assegnazione (soggetto passivo è l'ex coniuge assegnatario).
- 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.
- 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

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:

Tipologia di immobile	IMU	TASI
Fabbricato ceduto in comodato gratuito tra genitori e figli (1).	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 (2).	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).

(1) Comodato tra genitori e figli

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.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

(2) 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, i principali casi:

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" (da chiunque posseduti) ricadenti in uno dei comuni di cui all'elenco della Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 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 i principali altri casi di esenzione e non esenzione dai due tributi, previsti dall'attuale disciplina:

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

Modalità di versamento

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.

I codici tributo per il versamento sono i seguenti:

Codici tributo IMU

Codici tributo	Descrizione
3912	Abitazione principale e relative pertinenze;
3914	Terreni;
3916	Aree fabbricabili;
3918	Altri fabbricati;
3925	Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO;
3930	Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Codici tributo TASI

Codici tributo	Descrizione
3958	Abitazione principale e relative pertinenze;
3959	Fabbricati rurali a uso strumentale;
3960	Aree fabbricabili;
3961	Altri fabbricati.

Dichiarazione IMU

Si segnala che il decreto Crescita (D.L. 34/2019) ha previsto lo slittamento del termine di presentazione della dichiarazione IMU dal 30.06 al 31.12 dell'anno successivo a quello cui si riferiscono i dati da comunicare. Inoltre, è eliminato l'obbligo di presentare la dichiarazione IMU per i soggetti che beneficiano della riduzione d'imposta sugli immobili in comodato.

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti

Studio Commercialista Associato Contrino