

Oggetto: IMU E TASI

In questo contributo ci limiteremo a ricordare le principali regole applicative Imu e Tasi, partendo dalle scadenze e regole di versamento per poi ricordare (sinteticamente) gli immobili interessati dalle due imposte, le basi imponibili e le eventuali riduzioni.

Si rammenta che, per entrambi i tributi, l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero).

Versamenti Imu

L'Imu viene integralmente versata a favore del Comune, mentre nei confronti dell'Erario sarà riservata la sola imposta dei fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,76% (il Comune, eventualmente, può stabilire a suo favore, una maggiorazione sino allo 0,3%).

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 0,46 e 1,06%).

L'acconto, da versare il 16 giugno, è dovuto sulle base delle aliquote dell'esercizio precedente, il conguaglio a saldo viene determinato sulla base delle aliquote dell'esercizio in corso, se approvate entro il termine del 28.10 (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulle aliquote anno precedente).

Acconto Imu	16 giugno	Aliquote anno precedente
Saldo Imu	16 dicembre	Aliquote anno in corso <i>(approvate entro 28.10)</i>

È consentito il versamento in unica soluzione, che deve avvenire entro il 16 giugno utilizzando le aliquote in corso. Chi versa l'intera imposta relativa all'esercizio entro tale scadenza non dovrà nulla alla scadenza del 16 dicembre.

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

Codice tributo	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

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

Versamenti Tasi

Anche per la TASI i termini di scadenza sono gli stessi dell'IMU: l'acconto è dovuto sulla base delle aliquote dell'esercizio precedente il 16 giugno, il saldo viene effettuato a conguaglio il 16 dicembre sulla base delle aliquote dell'esercizio in corso, se approvate entro il termine del 28.10 (in caso contrario anche il saldo sarà calcolato sulle aliquote anno precedente).

Per la Tasi sono previste specifiche limitazioni:

- l'aliquota massima Tasi è pari al 2,5 per mille;
- con l'ulteriore vincolo che la somma dell'aliquota Tasi e Imu non può superare il massimo previsto per l'Imu (**quindi 6 per mille per le abitazioni principali e 10,6 per mille per gli altri immobili**).
- Anche per il 2015 è consentito al Comune di innalzare tali limiti dello 0,8 per mille (quindi portandoli al 3,3 per mille ovvero all'11,4 per mille rispettivamente per abitazione principale e altri fabbricati).
- Per i fabbricati rurali è prevista un'aliquota Tasi che non può superare l'1 per mille (non è applicabile l'incremento dello 0,8 per mille).

Acconto tasi	16 giugno	Aliquote eserc. Precedente
Saldo tasi	16 dicembre	Aliquote eserc.in corso <i>(approvate entro 28.10)</i>

Come per l'Imu, anche la Tasi può essere versata tanto attraverso il bollettino postale, quanto utilizzando il modello F24.

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

Come per l'Imu, l'utilizzo del modello F24 consente la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

I soggetti passivi

⇒ Imu

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile, e in particolare:

- il proprietario di immobili (solo se in piena proprietà, ossia per la quota non gravata da usufrutto);
- l'usufruttuario (nel qual caso il titolare della nuda proprietà non deve versare);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione: nel caso di decesso di uno dei due coniugi, con riferimento alla casa coniugale, pagherà il coniuge superstite. Con riferimento agli altri immobili di proprietà del defunto pagherà l'imposta ciascuno degli eredi in ragione delle proprie quote di spettanza;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;

COMMISSIONE DI BILANCIO

- 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);
- 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).

⇒ Tasi

Al soli fini Tasi, l'imposta è dovuta sia dal possessore dell'immobile (definito come ai fini Imu) che dal detentore (e questa è la caratteristica più importante che riguarda questo tributo).

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%.

L'imposta deve essere determinata secondo le condizioni soggettive del possessore: quindi, per l'inquilino abita l'immobile comunque occorre utilizzare l'aliquota prevista per gli "altri fabbricati", senza applicazione della detrazione per abitazione principale.

Il Comune può comunque introdurre agevolazioni per gli inquilini residenti (ad esempio una detrazione specifica), che comunque non vanno confuse con le agevolazioni previste per l'abitazione principale.

Tale ripartizione, si ribadisce, riguarda solo la Tasi e non l'Imu.

Gli immobili interessati

L'Imu e la Tasi si devono versare con riferimento agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune; non tutti gli immobili, comunque, devono scontare entrambe le imposte.

		Imu	Tasi
Fabbricati	→	Sì	Sì
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	→	No (solo A/1, A/8, A/9)	Sì
Fabbricati rurali		No	Sì

COMMISSIONE DI BILANCIO

Aree fabbricabili		Sì	Sì
Terreni agricoli	→	Sì	No

⇒ Fabbricati

I fabbricati sono imponibili sia ai fini Imu che ai fini Tasi secondo le medesime regole. Ad esclusione dei fabbricati di categoria catastale D privi di rendita (per i quali si utilizzano i valori contabili), per tutti gli altri fabbricati si farà riferimento alle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, alle quali applicare specifici moltiplicatori.

Categoria catastale	Moltiplicatore 2015
A (diverso da A/10) - C/2 - C/6 - C/7	160
B	140
C/3 - C/4 - C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

Tanto ai fini Imu quanto ai fini Tasi è prevista inoltre una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili ed inabitabili nonché per gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 10, D.Lgs. 42/2004.

I fabbricati posseduti dal costruttore (o ristrutturatore), destinati alla vendita e non locati, sono esenti dall'Imu e, si ritiene, anche dalla Tasi.

⇒ Terreni agricoli

I terreni agricoli sono imponibili sono ai fini Imu. La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore differenziato in base al soggetto possessore. Il moltiplicatore base per i terreni è 135, mentre per i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 75.

	Imu 2015
Terreni agricoli	135
Terreni agricoli (coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali)	75

A favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli principali iscritti nella previdenza agricola è prevista anche una riduzione per scaglioni:

- franchigia sino a 6.000 euro di valore imponibile;
- riduzione 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente 6.000 euro e fino a 15.500 euro;
- riduzione 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente 15.500 euro e fino a 25.500 euro;
- riduzione 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente 25.500 euro e fino a 32.000 euro.

Va inoltre ricordato che è previsto un particolare trattamento per i cosiddetti "comuni montani", fattispecie che dal 2015 viene modificata ad opera del D.L. 4/2015. Risultano infatti esenti:

- i 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);
- i terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, ubicati nei comuni delle isole minori;

COMMISSIONE DI BILANCIO

- i terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti (Cd) e dagli imprenditori agricoli professionali (Iap), iscritti nella previdenza agricola, ubicati nei comuni classificati parzialmente montani di cui allo stesso elenco Istat.

Per i terreni ubicati nei Comuni facenti parte di un elenco contenuto nell'allegato OA di tale decreto (detti "comuni collinari") viene riconosciuta una detrazione di 200 euro, solo a favore di Cd e Iap.

⇒ 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.

Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali è confermata la finzione di non edificabilità delle aree: se tali soggetti coltivano il terreno pagheranno in ogni caso l'Imu come fosse un terreno agricolo (quindi sul reddito dominicale e non sul valore venale), anche se gli strumenti urbanistici, PRG o altro, lo qualificano suscettibile di utilizzazione edificatoria.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area (costruzione di nuovo edificio), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo tale immobile dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

I recenti chiarimenti

Il 5 novembre 2015 il Ministero delle finanze ha pubblicato 2 risoluzioni con le quali interviene su alcuni aspetti riguardanti la tassazione locale:

- nella risoluzione n. 9/DF il Dipartimento delle finanze ha ritenuto applicabile l'esenzione Imu anche a favore degli alloggi non assegnati posseduti dalle cooperative edilizie. Si ritiene infatti rispettato sia il requisito di impresa costruttrice in capo alla cooperativa, quanto la destinazione alla vendita in relazione agli immobili da assegnare;
- nella risoluzione n. 10/DF viene chiarita l'applicazione dell'assimilazione per abitazione principale a favore del pensionato all'estero iscritto all'Aire. Qualora sia proprietario di più abitazioni dislocate in diversi comuni del territorio italiano, egli ha facoltà di scegliere su quale immobile computare il beneficio; gli altri, evidentemente, andranno tassati in maniera ordinaria. Sul tema il Dipartimento delle finanze era già intervenuto con la risoluzione n. 6/DF del 26 giugno 2015.

Oggetto: LE NOVITÀ IMU E TASI PER IL 2016

La Legge di Stabilità 2016 interviene sulla materia dei tributi locali con numerose e significative correzioni che esplicano la propria efficacia a decorrere dal periodo d'imposta 2016.

Esenzione abitazione principale

Il primo intervento da segnalare è quello relativo all'esenzione per l'abitazione principale che viene estesa dal tributo maggiore anche al tributo sui servizi: l'abitazione principale diviene quindi esente tanto per l'Imu, quanto ai fini Tasi.

Le regole per applicare l'esonero sono quelle note ai fini del tributo maggiore:

- l'esenzione riguarda solo le abitazioni non di lusso, quindi quelle di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9;

COMMISSIONE DI BILANCIO

- per beneficiare dell'esenzione è necessario che il contribuente risieda nell'immobile e, altresì, vi dimori abitualmente (se il coniuge ha un'altra abitazione nel medesimo Comune, solo uno di queste due può considerarsi abitazione principale);
- l'esenzione viene estesa alle pertinenze dell'abitazione principale; possono considerarsi tali gli immobili a servizio di questa, nel limite di uno per ciascuna delle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte e depositi), C/6 (autorimesse e posti auto) e C/7 (tettoie).

Da segnalare che tale esenzione riguarderà anche gli inquilini che adibiscono l'immobile ad abitazione principale, esenzione che però non si estende al locatore (che quindi continuerà a pagare sia l'Imu che la Tasi).

Uso gratuito ai familiari

È stata reintrodotta una previsione riguardante gli immobili concessi in uso gratuito ai familiari, seppure con vincoli molto stringenti. La versione finale contenuta nella Legge Stabilità comunque non presenta una vera e propria assimilazione all'abitazione principale (nel qual caso si sarebbe applicata una completa esenzione dal prelievo), ma piuttosto si limita a disporre la riduzione dell'Imu nella misura del 50%.

Ai fini dell'applicazione di tale beneficio è necessario rispettare le seguenti condizioni:

- l'abitazione deve essere non di lusso (quindi di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9);
- **l'immobile deve essere dato in comodato con contratto registrato;**
- tale fabbricato deve essere adibito ad abitazione principale del comodatario;
- il comodato deve essere nei confronti di un parente in linea retta di primo grado (quindi il padre che concede l'uso al figlio, oppure viceversa);
- il comodante deve risiedere nello stesso Comune ove è ubicato l'immobile agevolato perché concesso in comodato;
- **il comodante non deve possedere altri Immobili in Italia, ad eccezione dell'immobile dato in comodato e dell'immobile in cui egli abita (questo comunque non deve essere di lusso).**

Per beneficiare della presente agevolazione è necessario che sia presentata dichiarazione al Comune per segnalare il possesso dei requisiti.

Terreni agricoli

Oltre ai segnalati interventi riguardanti le abitazioni, vi sono state delle importanti modifiche in tema di tassazione dei terreni non edificabili. Tali immobili, già del tutto esenti dalla Tasi, sono invece ordinariamente assoggettati ad Imu.

Vengono però riscritte completamente le esenzioni dell'imposta municipale:

- prima di tutto vengono stravolte le regole che regolamentano l'applicazione dell'esenzione per i terreni montani, di fatto eliminando tutte le modifiche introdotte negli ultimi due anni. In altre parole si torna alla vecchia definizione: i Comuni montani, nel cui territorio i terreni beneficiano dell'esenzione, sono quelli elencati nella circolare n. 9/1993 (quella a cui si faceva riferimento per l'Ici, così come per l'Imu sino al 2014). Essa contiene più di 6.000 Comuni, ossia circa il 70% di tutti i Comuni italiani; alcuni Comuni sono interamente esenti, altri sono definiti "PD – parzialmente delimitati" e l'esenzione si applica solo ad una frazione del territorio comunale;
- viene confermata l'esenzione per i terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della Legge 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);

COMMISSIONE DI BILANCIO

- per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati, divengono esenti da Imu. A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti. Fino al 2015 tali terreni erano imponibili, seppure con un moltiplicatore ridotto (75 anziché 135) e beneficiavano di franchigie e riduzioni nel calcolo della base imponibile; previsioni oggi evidentemente soppresse;
- viene confermata l'esenzione per i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

Beni d'impresa

Si segnalano, infine, due previsioni che interessano specificamente gli immobili posseduti dalle imprese:

- il primo intervento riguarda il comparto edile e si riferisce ai **fabbricati costruiti dalle imprese di costruzione** e invenduti a causa del mercato immobiliare stagnante. Detti immobili, già dal 1.7.2013, se permane la destinazione alla vendita e non risultano essere locati, risultano del tutto esenti da Imu. La Legge di Stabilità definisce una specifica tassazione ai fini Tasi, introducendo l'aliquota dello 0,1% che il Comune può incrementare fino allo 0,25% ovvero ridurre fino a zero;
- la seconda disposizione interessa le modalità tecniche per la determinazione della rendita dei fabbricati industriali: a decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo (quelli che vengono normalmente definiti "imbullonati").

L'esclusione di tali elementi dal calcolo della rendita catastale ovviamente porterà ad una riduzione della rendita stessa di tali fabbricati e, di conseguenza, anche una conseguente riduzione del prelievo Imu e Tasi, gravante su di essi.

Tale previsione non riguarda, però, solo i nuovi accatastamenti (ossia i fabbricati di nuova costruzione o sui quali vengono eseguiti interventi) ma vi è infatti la possibilità di rettificare entro il prossimo 15 giugno 2016 le rendite oggi vigenti, con efficacia del 1 gennaio (quindi la riduzione della rendita impatterà sull'integrale imposta di pertinenza del periodo d'imposta 2016).