

Guida Imu - Tasi 2019: saldo in scadenza il 16 dicembre 2019

di [Celeste Vivenzi](#)

Publicato il 11 Dicembre 2019

Entro lunedì 16 dicembre 2019 deve essere versato il saldo di IMU e TASI relativo all'anno 2019: proponiamo quindi una pratica guida di 17 pagine scaricabile in PDF, con riepilogo di normativa, esenzioni, codici tributo e modalità di versamento dei due tributi.

Saldo Imu e Tasi 2019: scade il 16 dicembre

Come noto, **entro il 16 dicembre 2019** deve essere effettuato il pagamento del **saldo di IMU e TASI relativo all'anno 2019** sulla base delle delibere comunali del 2019.

Scarica subito l'intero articolo in PDF >>>

Termini di presentazione della dichiarazione Imu - Tasi

Occorre considerare che a far data **dal 2019** i comuni non devono applicare il blocco degli **aumenti delle aliquote** come previsto per gli anni precedenti e che, come stabilito dall'[art. 3-ter del Decreto Legge n. 34/2019](#), i termini per la presentazione della dichiarazione IMU - TASI sono stati spostati **dal 30 giugno al 31 dicembre dell'anno successivo** a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo.



Nota: Le delibere devono essere state pubblicate sul sito del MEF entro il 28 ottobre 2019 ovvero, in caso contrario, anche il saldo va calcolato con le aliquote del 2018 fatto salvo per i Comuni in dissesto

finanziario o oggetto di fusione.

In questa **guida al calcolo e versamento del saldo Imu e Tasi 2019**, viene riproposta la disciplina normativa dei due tributi ed in particolare:

- **IMU:** le regole generali
 - Assimilazione ad abitazione principale in materia di IMU
 - Casi particolari di esenzione in materia di IMU
 - Le deroghe al principio del possesso in materia di IMU
 - Il trattamento IMU dei terreni e delle aree edificabili
 - Enti non commerciali ed imposizione ai fini IMU
 - Fabbricati di Categoria D e calcolo IMU
- **TASI:** le regole per il calcolo del saldo
 - Ripartizione della TASI tra il titolare del “diritto reale” e il “soggetto occupante”
 - Il concetto di abitazione principale
 - Gli immobili esenti da TASI
- Casistiche specifiche che prevedono la **riduzione del pagamento di IMU e TASI**

Saranno inoltre riepilogate le modalità di versamento di IMU e TASI, nonché alcune utili tabelle riassuntive:

- Tabella per il **calcolo della base imponibile IMU - TASI**
- Tabella **Codici Tributo F24 IMU**
- Tabella **Codici Tributo F24 TASI**

IMU: le regole generali

La **Legge n.14/2013** in materia di IMU ha stabilito:

- a. l'**abolizione** definitiva dell'IMU per l'abitazione principale e le relative pertinenze (**escluse categorie A/1, A/8 e A/9**);
- b. l'esenzione si applica nel limite di una pertinenza per ciascuna categoria catastale (**C2, C6, C7**) anche se accatastate unitamente all'abitazione (per le abitazioni **A1, A8 e A9** continua a trovare applicazione la **detrazione di euro 200** prevista per l'abitazione principale che potrà anche essere aumentata dai regolamenti Comunali).

Abitazione principale

Per abitazione principale si intende l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente (l'esenzione spetta anche se l'immobile è parzialmente locato (esempio locazione stanza a studente) sempre in presenza di dimora abituale e di residenza anagrafica del contribuente.

Se i componenti del nucleo familiare (ad esempio marito e moglie) stabiliscono la dimora abituale o residenza in immobili diversi situati nello stesso Comune l'esenzione IMU si applica per un solo immobile a scelta; se invece la dimora abituale o residenza è stabilita in immobili diversi situati in comuni diversi l'esenzione IMU si applica per entrambe le unità in cui risulta la residenza o dimora abituale del coniuge proprietario.

Se la famiglia dimora abitualmente ovvero risiede in una abitazione composta da due unità accatastate in maniera distinta ma utilizzate unitariamente ai fini IMU è considerata abitazione principale una sola di tali unità abitative.

TASI: le regole per il calcolo del saldo

Il presupposto impositivo per il pagamento della TASI è il possesso e la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati compresa l'abitazione principale ovvero aree edificabili ad eccezione dei terreni agricoli (**sono soggette alla TASI le aree scoperte pertinenziali e le aree comuni condominiali**).

È importante evidenziare alcune caratteristiche in materia di TASI che ne disciplinano l'applicazione sotto il profilo soggettivo e temporale; in particolare viene stabilito che:

- a. nei casi di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria;
- b. nei casi di detenzione temporanea di durata **non superiore a sei mesi** nel corso dello stesso anno solare, la TASI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie;
- c. per i locali in multiproprietà ed i centri commerciali integrati il soggetto che gestisce i servizi comuni è responsabile del versamento della TASI dovuta per i locali e le aree scoperte di uso comune e per i locali e le aree scoperte in uso esclusivo ai singoli possessori o detentori, fermi restando nei confronti di questi ultimi gli altri obblighi o diritti derivanti dal rapporto tributario riguardante i locali e le aree in uso esclusivo;
- d. **leasing**: in caso di locazione finanziaria la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data di stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso.

L'approfondimento prosegue nel file PDF allegato, scaricabile qui sotto: