

IMU-TASI 2017: SALDO IN SCADENZA IL 18 DICEMBRE 2017

di Celeste Vivenci

Premessa generale

Come noto entro il **18 dicembre 2017** va effettuato il pagamento della **seconda rata IMU e TASI** relativa all'anno **2017** sulla base delle delibere comunali pubblicate sul sito del MEF alla data del 28 ottobre 2017 (**in caso di mancata pubblicazione si applicano le aliquote in vigore nell'anno precedente**).

Nota: le delibere (aliquote, detrazioni...) per il 2017 dovevano essere adottate entro il **31 marzo 2017** e pubblicate sul sito del MEF entro il **28/10/2017**.

Si rammenta che è stato confermato il blocco degli aumenti del carico impositivo rispetto alla **annualità 2016** e pertanto, in presenza di un aumento delle aliquote dell'IMU o della TASI rispetto all'anno 2015, tale aumento è inefficace (**art. 1 c. 26 L. 208/2015**), con la conseguenza che il versamento deve essere effettuato sulla base dell'aliquota deliberata nell'anno 2016 fatto salvo il caso in cui essa costituisca a sua volta un aumento rispetto all'anno 2015.

In presenza di una delibera pubblicata entro il termine del 28 ottobre 2017 ma successivamente ripubblicata oltre tale data con la nota "**errata corrige**", a causa di un errore intervenuto nella prima pubblicazione, ai fini del versamento deve essere presa in considerazione la seconda pubblicazione (Comunicato stampa MEF del 16/11/2017).

I termini del 31 marzo e del 28 ottobre 2017, in presenza di dissesto finanziario dell'Ente ovvero di autotutela al fine di eliminare errori nelle delibere, possono essere superati.

IMU: LE REGOLE GENERALI

Come noto la Legge n.14-2013 in materia di IMU ha stabilito quanto segue: abolizione definitiva dell'IMU per l'abitazione principale e le relative pertinenze (**escluse categorie A/1, A/8 e A/9**); 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.

Nota: 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.

ANALISI DELLE CASISTICHE DI ASSIMILAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE

Nei casi in cui l'immobile venga assimilato all'abitazione principale vige l'esenzione in materia di IMU ovvero l'applicazione dell'aliquota ridotta e della relativa detrazione per le abitazioni di lusso (A1, A8 e A9).

I casi di assimilazione all'abitazione principale sono i seguenti

- 1) **Alloggi appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari (la Legge di stabilità 2016 ha disposto che fruiscono dell'esenzione anche 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);
- 2) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ex D.M. 22.4.2008;
- 3) alla casa coniugale assegnata all'ex coniuge a seguito di provvedimento di separazione/annullamento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- 4) ad un unico immobile, iscritto o iscrivibile in Catasto come unica unità immobiliare, non concesso in locazione, posseduto dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare, dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile e del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco ovvero appartenente alla carriera prefettizia per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- 5) un solo immobile posseduto da cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'Aire, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, la norma che riconosce l'assimilazione all'abitazione principale di una ed unica unità immobiliare, a condizione che l'immobile non sia locato o dato in comodato d'uso;
- 6) con delibera Comunale può essere assimilata ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà/usufrutto da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari, purché non locata;

7) dal 2016 è stata eliminata la possibilità di assimilare ad abitazione principale l'immobile concesso in comodato ad un familiare (**si applica infatti solo la riduzione del 50% della base imponibile in presenza di contratto registrato, effettiva residenza del comodante e possesso di un solo immobile abitativo**).

CASISTICHE PARTICOLARI E IMU

Sono inoltre esenti dall' Imu i seguenti Immobili – Terreni

- | |
|---|
| a) fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 c. 3-bis del dl 557/93 |
| b) gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali |
| c) i fabbricati destinati ad usi culturali (musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico). |
| d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione; i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati nel Trattato lateranense e i Fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle Organizzazioni internazionali |
| e) i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (immobili merce), fintanto che permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati; l'art. 2 del DL 102/2013 prevede che per fruire dell'esenzione è necessario presentare la dichiarazione IMU |
| f) fabbricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi...), ubicati nei Comuni classificati montani o parzialmente montani, sulla base dell'elenco ISTAT.
Sono invece soggetti ad Imu i fabbricati rurali adibiti ad uso abitativo |
| g) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 |
| h) sono esenti da Imu anche gli immobili delle Cooperative edilizie che assegnano in proprietà gli alloggi ai propri soci (risoluzione Mef n. 9-df-2015) |
| i) fabbricati situati nelle zone ZFU : per le piccole e micro imprese che esercitano l'attività nelle Zone Franche Urbane (ZFU) è prevista anche la possibilità di fruire dell'esenzione ovvero di agevolazioni IMU/TASI per gli immobili ubicati nella ZFU, posseduti ed utilizzati per l'esercizio dell'attività economica |

l) **fabbricati situati nelle zone colpite dal sisma**: è necessario fare riferimento agli specifici Provvedimenti per verificare i termini e le modalità di riconoscimento dell'esenzione IMU/TASI ovvero di riduzioni IMU/TASI diverse da quelle ordinariamente previste (riduzione della base imponibile del 50%

Nota: dal **01.01.2016** gli imbullonati sono stati oggetto di nuovi criteri per l'attribuzione della rendita catastale in quanto la legge di stabilità 2016 ha previsto la possibilità di non considerare ai fini del valore le attrezzature/macchinari e impianti utilizzati per la produzione.

I soggetti interessati dovevano provvedere tramite la procedura DOCFA alla riduzione del valore della rendita.

TERRENI - AREE EDIFICABILI E ASSOGGETTAMENTO AD IMU

Sono soggette ad Imu le aree fabbricabili mentre in materia di Terreni occorre fare riferimento ai criteri indicati nella **Circolare Ministeriale n. 9-1993** che individua i Comuni montani o collinari in cui opera l'esenzione IMU (nel caso di specie l'esenzione è valida per tutti i terreni agricoli a prescindere dalla qualifica del possessore in presenza di Comune senza annotazione ovvero in caso di annotazione "**parzialmente delimitato**") occorre rivolgersi agli uffici Comunali competenti.

Da rammentare che i terreni agricoli (**anche non coltivati**) posseduti e condotti da **coltivatori diretti/IAP iscritti alla previdenza agricola** sono sempre esenti e che sono esenti da Imu anche i terreni agricoli condotti da coadiuvanti dei coltivatori diretti .

Sono inoltre esenti da IMU i terreni agricoli (anche non coltivati) che sono ubicati nei **Comuni delle isole minori** (Tremi, Pantelleria, Pelagie, Egadi, Eolie, Susicane, del Nord Sardegna, Partenopee, Ponziane, Toscane e del Mar Ligure);

Nota: gli orti coltivati o anche incolti adibiti ad attività diverse da quelle agricole sono assoggettati ad IMU con le modalità ordinarie previste per i terreni (**opera l'esenzione IMU se ricadenti nei Comuni di cui sopra**).

IL CASO DEGLI ENTI NON COMMERCIALI AI FINI IMU

Gli immobili degli Enti non commerciali utilizzati ai soli fini non commerciali sono esenti da IMU ma in caso di attività mista (commerciale e non) l'Imu si applica alla parte di Immobile adibita ad attività commerciale (in proporzione all'utilizzazione). L'Ente non commerciale per poter fruire dell'esenzione deve presentare apposita dichiarazione **Imu in via telematica entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio (detta

www.commercialistatelematico.com

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.

Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

dichiarazione ha valore anche per gli anni successivi fatte salve eventuali variazioni).

Si specifica che per assolvere l'obbligo di cui sopra (che riguarda anche le Parrocchie) vanno dichiarate tutte le tipologie di immobili ovvero **immobili esenti, immobili esenti e non esenti e immobili non esenti**.

Nota: i soggetti non profit devono versare l'Imu in tre rate, delle quali due, alle scadenze ordinarie (pari al 50% dell'imposta dovuta l'anno precedente) e la terza entro il 16 giugno dell'anno successivo a conguaglio (il saldo 2017 deve pertanto essere versato entro il 16 giugno 2018).

IMU E IMMOBILI AFFITTATI A CANONE CONCORDATO

Per gli immobili locati a canone concordato (**Legge n. 431/98**) l'IMU dovuta, come risultante dall'applicazione dell'aliquota fissata dal Comune, è ridotta del 25%.

IL CALCOLO DEL SALDO TASI: ASPETTI IMPORTANTI

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.

LA RIPARTIZIONE DELLA TASI TRA IL TITOLARE DEL DIRITTO REALE E IL SOGGETTO OCCUPANTE

Nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria.

L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal Comune compresa fra il 10 e il 30% dell'ammontare complessivo della TASI; la restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare.

In caso di mancato pagamento il Comune non potrà sanzionare e pretendere l'adempimento da una delle parti (**vi è obbligazione solidale per categorie**) ma non tra proprietario e inquilino.

La Legge di stabilità 2016 ha disposto l'esenzione dalla TASI per le unità immobiliari adibite dal possessore a dal detentore ad abitazione principale (inquilini).

Nota - casistiche particolari:

a) in caso di detenzione temporanea di durata nel 2015 inferiore ai 6 mesi la TASI è dovuta solo dal proprietario (o titolare di diritto reale) mentre in caso di detenzione superiore ai 6 mesi va ripartita tra locatore e conduttore;

b) in caso separazione tra coniugi il Soggetto passivo è il coniuge assegnatario della casa coniugale, indipendentemente che l'immobile sia di proprietà o che sia in locazione (se di proprietà si applica l'aliquota e la detrazione prevista per l'abitazione principale mentre ne secondo caso si applica l'aliquota delle seconde case);

c) leasing: il soggetto passivo è la società di leasing fino al momento della data di stipula del contratto e il conduttore dal momento della data di stipula del contratto;

d) condomini e multiproprietà: in relazione alle parti comuni del condominio i soggetti passivi sono i singoli proprietari in ragione delle quote di possesso mentre il responsabile del versamento è l'amministratore del condominio (i singoli condomini rimangono responsabili per il versamento della TASI riferita agli appartamenti posseduti).

IL CONCETTO DI ABITAZIONE PRINCIPALE

A differenza dell'IMU sono soggette a TASI tutte le abitazioni principali e le loro pertinenze e per individuare l'abitazione principale e gli immobili ad essa assimilati occorre far riferimento alla normativa in materia di IMU ovvero:

1) abitazione principale: per abitazione principale si intende l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono

anagraficamente;

2) pertinenze abitazione principale: è riconosciuta come pertinenza massimo un immobile per ciascuna categoria catastale (C2,C6,C7).

GLI IMMOBILI ESENTI DALLA TASI

gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, Province, Comuni e comunità montane sul proprio territorio; dai consorzi fra detti enti, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali .

i terreni agricoli, intendendo per tali quelli adibiti all'esercizio dell'attività agricola nonché delle attività agricole connesse; rientrano tra questi anche le aree fabbricabili possedute e condotte dai coltivatori diretti - IAP iscritti alla previdenza agricola

i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (stazioni di carburante)

fabbricati destinati ad usi culturali ex art. 5-bis del DPR 601/73 (musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico...)

i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto (casa del parroco, sagrestia, oratori.

i fabbricati di proprietà diretta del Vaticano (esempio Chiese e Monumenti)

fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia (sedi diplomatiche, uffici dell'ONU...)

immobili utilizzati da enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive , di religione o di culto.

Nota bene:

L'esenzione trova applicazione con le stesse modalità ai fini IMU e quindi *“va applicata solo alla frazione di unità destinata all'attività non commerciale”* ed è subordinata alla presentazione della dichiarazione

i rifugi alpini non custoditi ed i punti d'appoggio e bivacchi

fabbricati situati nelle zone ZFU: per le piccole e micro imprese che esercitano l'attività nelle Zone Franche Urbane (ZFU) è prevista anche la possibilità di fruire dell'esenzione ovvero di agevolazioni IMU/TASI per gli immobili ubicati nella ZFU, posseduti ed utilizzati per l'esercizio dell'attività economica

fabbricati situati nelle zone colpite dal sisma: è necessario fare riferimento agli specifici Provvedimenti per verificare i termini e le modalità di riconoscimento dell'esenzione IMU/TASI ovvero di riduzioni IMU/TASI diverse da quelle ordinariamente previste (riduzione della base imponibile del 50%

Imbullonati: dal **01.01.2016** gli imbullonati sono stati oggetto di nuovi criteri per l'attribuzione della rendita catastale in quanto la legge di stabilità 2016 ha previsto la possibilità di non considerare ai fini del valore le attrezzature/macchinari e impianti utilizzati per la produzione. I soggetti interessati dovevano provvedere tramite la procedura DOCFA alla riduzione del valore della rendita.

Nota: Il Comune tramite delibera può introdurre altre esenzioni o detrazioni nei casi previsti dalla legge n.147-2013 ovvero:

- a) abitazioni con unico occupante;
- b) abitazioni tenute a "disposizione" per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo ;
- c) abitazioni occupate da soggetti che risiedono o hanno la dimora all'estero per più di 6 mesi all'anno ;
- d) fabbricati rurali ad uso abitativo ;
- e) il Comune può disporre, altresì, l'azzeramento dell'aliquota TASI per determinate categorie di immobili (ad esempio, applicazione della TASI solo all'abitazione principale);
- f) detrazioni: il comune può istituire detrazioni/deduzioni dell'imposta con la ampia autonomia (reddito IRPEF o ISEE , presenza di figli conviventi...).

TASI E IMMOBILI CONCESSI AI FAMILIARI IN COMODATO

A far data dal 2016 è stata eliminata la possibilità di assimilare ad abitazione principale l'immobile concesso in comodato ad un familiare (**si applica infatti solo la riduzione del 50% della base imponibile TASI in presenza di contratto registrato , effettiva residenza del comodante e possesso di un solo immobile abitativo**)

MODALITA' DI VERSAMENTO IMU- TASI

Il versamento può essere effettuato tramite modello F24 ovvero tramite bollettino di conto corrente postale (**c/c postale 1008857615 per IMU e c /c n. 1017381649 per TASI**).

Ai fini del versamento occorre tenere in considerazione le seguenti regole:

F24 A ZERO	TUTTI I SOGGETTI (TITOLARI PARTITA IVA E NON TITOLARI PARTITA IVA)	IN PRESENZA DI COMPENSAZIONE TOTALE A ZERO	OBBLIGO UTILIZZO ENTRATEL O FISCOONLINE
F24 A DEBITO	SE TITOLARI DI PARTITA IVA	CON COMPENSAZIONE MA CON UN SALDO A DEBITO	ENTRATEL FISCOONLINE
F24 A DEBITO	SOGGETTI SENZA PARTITA IVA	CON COMPENSAZIONE MA CON UN SALDO A DEBITO	ENTRATEL, FISCOONLINE, HOMEBANKING

TABELLA UTILE PER IL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE IMU-TASI

TIPOLOGIA IMMOBILE	BASE IMPONIBILE AI FINI IMU
A (escluso A10)	Rendita catastale rivalutata per 160
Abitazioni signorili cat. A/1,A/8 e A/9 (anche abitazione principale)	Rendita catastale rivalutata per 160
A 10 (uffici)	Rendita catastale rivalutata per 80
Seconde case, garage, magazzini (da A/1 a a/9, da C/2 a C/7)	Rendita catastale rivalutata per 160
Laboratori, palestre, stabilimenti balneari (cat. C/3, C/4, C/5)	Rendita catastale rivalutata per 140
negozi (cat. C/1)	Rendita catastale rivalutata per 55
Capannoni industriali, fabbriche, cinema, ospedali (Cat. da D/1 a D/10 escluso D/5)	Rendita catastale rivalutata per 65
Istituto di credito, cambio e assicurazione con fine di lucro - Cat. D/5	Rendita catastale rivalutata per 80
Terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o IAP	Moltiplicatore 75
Terreni diversi dai precedenti	Moltiplicatore 135
Fabbricati rurali strumentali e fabbricati rurali ad uso abitativo (non adibiti ad abitazione principale)	Rendita catastale rivalutata per 65

TABELLA CODIDI TRIBUTO F24 IMU

CODICE TRIBUTO	TIPOLOGIA IMMOBILE
3912	IMMOBILI A1, A8, A9E C2, C6, C7 QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3914	TERRENI QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3916	AREE FABBRICABILI QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3918	ALTRI FABBRICATI QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
3925	IMMOBILI CATEGORIA D USO PRODUTTIVO – QUOTA A FAVORE DELLO STATO

www.commercialistatelematico.com

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.

Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

3930	IMMOBILI CATEGORIA D USO PRODUTTIVO – QUOTA A FAVORE DEL COMUNE
-------------	---

TABELLA CODIDI TRIBUTO F24 TASI

CODICE TRIBUTO	TIPOLOGIA IMMOBILE
3958	ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE
3959	FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE
3960	AREE FABBRICABILI
3961	ALTRI FABBRICATI

5 dicembre 2017
CELESTE VIVENZI