

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

a cura di Celeste Vivenzi

www.commercialistatelematico.com

Indice

<i>IMU: le regole generali</i>	2
Assimilazione ad abitazione principale in materia di IMU	3
Casi particolari di esenzione in materia di IMU	4
Le deroghe al principio del possesso in materia di IMU	5
Il trattamento IMU dei terreni e delle aree edificabili	6
Enti non commerciali ed imposizione ai fini IMU	7
Fabbricati di Categoria D e calcolo IMU	7
<i>TASI: le regole per il calcolo del saldo</i>	9
Ripartizione della TASI tra il titolare del “diritto reale” e il “soggetto occupante”	9
Il concetto di abitazione principale	11
Gli immobili esenti da TASI	12
<i>Casistiche specifiche che prevedono la riduzione del pagamento di IMU e TASI</i>	14
<i>Modalità di versamento di IMU e TASI</i>	15
<i>Tabella per il calcolo della base imponibile IMU-TASI</i>	16
<i>Tabella Codici Tributo F24 IMU</i>	17
<i>Tabella Codici Tributo F24 TASI</i>	17

Premessa generale

Come noto entro il 16 dicembre 2019 va effettuato il pagamento del saldo IMU e TASI relativa all'anno 2019 sulla base delle delibere comunali del 2019.

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.

IMU: le regole generali

Come noto la **Legge n.14-2013** in materia di IMU ha stabilito quanto segue:

- a) 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).

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.

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.

Assimilazione ad abitazione principale in materia di IMU

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** (Legge n.208-2015) 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) viene considerato **abitazione principale** un solo immobile posseduto da cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'Aire, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a condizione che l'immobile non sia locato o dato in comodato d'uso (**se**

il pensionato riceve la pensione in Italia non può fruire dell'agevolazione ma deve trattarsi di Pensione estera percepita in questo Paese);

- 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) all'immobile concesso in comodato ad un familiare si applica solo la **riduzione del 50% della base imponibile** in presenza di contratto registrato, effettiva residenza del comodante e possesso di un solo immobile abitativo (nel caso di specie si rammenta che il **Decreto Legge n.34-2019 ha eliminato l'obbligo di dichiarare al Comune con la Dichiarazione IMU il possesso dei requisiti** per poter usufruire dell'agevolazione al 50%).

Casi particolari di esenzione in materia di IMU

Sono esenti dall'Imu i seguenti Immobili / Terreni:

- a) fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9 co. 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, ecc.), 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.

Nota

Dal 01.01.2016 (Legge n.208-2015) gli imbullonati sono stati oggetto di nuovi criteri per l'attribuzione della rendita catastale in quanto la legge di stabilità ha previsto la possibilità di non considerare ai fini del valore le attrezzature/macchinari e impianti utilizzati per la produzione (i soggetti interessati devono provvedere tramite la procedura DOCFA alla riduzione del valore della rendita).

Le deroghe al principio del possesso in materia di IMU

In deroga al principio che collega il "**possesso dell'immobile**" all'obbligo di pagamento dell'IMU in alcuni casi vige il "**criterio della detenzione**" ovvero:

- a) **immobili in leasing**: per gli immobili concessi in leasing il soggetto passivo è l'utilizzatore a decorrere dalla data della stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso.
- b) **coniuge separato assegnatario della casa coniugale**: l'assegnazione all'ex coniuge della casa disposta da un provvedimento giudiziale di separazione legale o divorzio è effettuata a titolo di **diritto di abitazione** (nel caso di specie il marito che

possiede il 100 % della casa familiare che viene assegnata dal giudice alla moglie non deve pagare l'IMU in quanto il soggetto passivo dell'imposta è la moglie (**pur in assenza di un diritto reale di proprietà**).

- c) **aree demaniali**: nel caso di concessione di aree demaniali il soggetto passivo è il concessionario (**ad esempio deve pagare l'IMU il conduttore di uno stabilimento balneare di proprietà del Comune**).

Il trattamento IMU dei terreni e delle aree edificabili

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.

Nota

Secondo la **Risoluzione n. 1/DF/2018** sono esenti IMU tutti i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli IAP, iscritti nella previdenza agricola, anche se già pensionati, indipendentemente dall'ubicazione dei terreni stessi (**sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dagli stessi soggetti, sui quali persiste l'utilizzazione mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali**).

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).

Enti non commerciali ed imposizione 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 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 e immobili esenti e 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 2019 deve pertanto essere versato entro il 16 giugno 2020).

Fabbricati di Categoria D e calcolo IMU

Per i fabbricati di categoria “D” iscritti in catasto la base imponibile IMU è determinata applicando alla rendita catastale Rivalutata del 5% il seguente moltiplicatore:

- a) categoria D/5 moltiplicatore 80;
- b) altri immobili categoria D moltiplicatore 65.

Nota

Per i fabbricati di categoria non iscritti in catasto si applicano invece le seguenti regole:

- a) **fabbricati categoria D posseduti da un privato**: occorre applicare il criterio della rendita proposta tramite Docfa (**Base imponibile = rendita "proposta" rivalutata 5% x moltiplicatore 65**);
- b) **fabbricati categoria D posseduti da imprese**: la base imponibile si calcola attraverso l'applicazione di appositi coefficienti di adeguamento ai costi di acquisto e costruzione dell'immobile risultanti dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero alla data di acquisizione (**il Decreto Ministeriale del 06 maggio 2019 ha fissato i valori per l'anno 2019**).

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.

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 (proprietari e inquilini)**) ma non tra proprietario e inquilino.

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

Nota - casistiche particolari:

- a) in caso di detenzione temporanea di durata nel 2019 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 di "**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 nel 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**);
- e) **immobili categoria D**: si applicano gli stessi criteri previsti per l'imposta IMU;
- f) **immobili di cooperative edilizie**: sono esenti da TASI gli immobili costruiti delle cooperative edilizie che non risultano ancora assegnati ai soci e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa (**sia adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari che destinati a studenti universitari soci assegnatari**);
- g) sono esentati dal versamento della Tasi i **terreni agricoli e le aree edificabili** possedute e condotte da coltivatori diretti/IAP;
- h) **immobili merce**: per i fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice l'aliquota TASI è ridotta allo 0,1% fino a quando permanga tale destinazione e gli stessi immobili non siano stati locati;

- i) **immobili categoria D e E imbullonati:** la rendita catastale per gli immobili ad uso speciale categoria D e E va fatta tramite sirma diretta escludendo i macchinari od altri impianti anche se imbullonati;
- l) **fabbricati delle zone ZFU e delle zone colpite da eventi calamitosi:** le zone franche urbane prevedono la possibilità di agevolare le micro e piccole imprese operanti nel loro territorio in relazione alla TASI sugli immobili posseduti ed utilizzati per l'esercizio dell'attività ricadenti nel territorio della ZFU; inoltre per gli immobili inagibili colpiti da calamità naturali ai fini del calcolo dell'imposta occorre fare riferimento agli specifici Provvedimenti adottati dall'Amministrazione.

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)**.

Nota

Sono assimilate all'abitazione principale le seguenti casistiche:

- a) unità immobiliare posseduta da anziani e disabili residenti in istituti di ricovero a seguito di ricovero permanente purché non locata;
- b) alloggi appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari (sono **inclusi gli alloggi destinati a studenti universitari soci assegnatari anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica**);
- c) Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (D.M. Del 22/04/2008);
- d) casa coniugale assegnata all'ex coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;

- e) Immobile non locato posseduto dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate, di polizia o del Corpo dei Vigili del Fuoco o alla carriera prefettizia (per tali soggetti non sono richieste le condizioni della dimora abituale o della residenza anagrafica);
- f) una sola unità immobiliare posseduta da cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all' AIRE già pensionati nel Paese in cui si è andati a risiedere (**l'unità non deve essere locata o data in comodato d'uso**).

Gli immobili esenti da TASI

Risultano esenti dalla TASI le seguenti casistiche:

- **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 (**la legge di bilancio 2019 ha disposto che i familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, appartenenti al medesimo nucleo familiare, a condizione che siano iscritti nella gestione previdenziale agricola quali coltivatori diretti, beneficiano della stessa disciplina fiscale propria dei titolari dell'impresa agricola al cui esercizio partecipano attivamente**).

- **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, ecc.).

- **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 ecc.).

- 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:** gli imbullonati, come stabilito dalla legge di stabilità 2016, sono stati oggetto di nuovi criteri per l'attribuzione della rendita catastale stabilendo la possibilità di non considerare ai fini del valore le attrezzature/macchinari e impianti utilizzati per la produzione (**i soggetti interessati devono 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 ecc.).

Casistiche specifiche che prevedono la riduzione del pagamento di IMU e TASI

In presenza di alcune situazioni particolari è prevista la riduzione della rendita per il calcolo dell'imposta IMU / TASI ovvero dell'imposta da versare:

- 1) **Immobili storici o inagibili e inabitabili:** la base imponibile è ridotta al 50%: per gli immobili d'interesse storico artistico e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili.

- 2) **Immobili a canone concordato:** per gli immobili locati a canone concordato l'imposta va ridotta del 25% (**il Decreto Legge n. 34/2019 ha previsto che per fruire della riduzione sugli immobili locati a canone concordato il soggetto è esonerato dall'attestazione del possesso del requisito mediante la presentazione del modello di dichiarazione**).

- 3) **Immobili concessi in comodato ai parenti in linea retta:** è prevista una riduzione al 50% della base imponibile IMU/TASI se il **comodatario** destina l'immobile ad abitazione principale (deve essere presente un contratto di comodato registrato e il comodante deve possedere un solo immobile in Italia e risiedere anagraficamente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato).
Vi è da dire che il Decreto Legge n. 34/2019 ha eliminato gli obblighi dichiarativi circa il possesso dei requisiti per fruire delle agevolazioni per gli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta di primo grado.
Il beneficio spetta anche nei casi in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali **A/1, A/8 e A/9**.

- 4) **Immobili Merce:** per i fabbricati destinati alla vendita dalle imprese costruttrici l'aliquota TASI è ridotta dello 0.1 % fino a quando permanga tale destinazione e gli stessi non siano locati.

Modalità di versamento di IMU e 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
	> Se titolari di partita Iva	> Senza compensazione o con compensazione di crediti previdenziali	- Entratel, - Fiscoonline, - Home banking
F24 a debito	> Soggetti senza partita Iva	> Con compensazione ma con un saldo a debito	- Entratel, - Fiscoonline, - Home banking (alcune banche sembrano aver già adottato le disposizioni di cui al decreto legge n. 124-2019 escludendo la modalità home banking in presenza di compensazione)
	> Soggetti senza partita Iva	> Senza compensazioni	- Entratel, - Fisco online, - Home banking, - modello cartaceo

Tabella per il calcolo della base imponibile IMU-TASI

TIPOLOGIA IMMOBILE	BASE IMPONIBILE
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
A10 (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 Codici Tributo F24 IMU

CODICE TRIBUTO	TIPOLOGIA IMMOBILE
3912	Immobili A1, A8, A9 e 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
3930	Immobili Categoria D uso produttivo – quota a favore del Comune

Tabella Codici Tributo F24 TASI

CODICE TRIBUTO	TIPOLOGIA IMMOBILE
3958	Abitazione principale e pertinenze
3959	Fabbricati rurali ad uso strumentale
3960	Aree fabbricabili
3961	Altri fabbricati

A cura di Celeste Vivenzi

Mercoledì 11 Dicembre 2019

CommercialistaTelematico.com