

IMU-TASI 2017: ACCONTO IN SCADENZA IL 16 GIUGNO 2017

di Celeste Vivenzi

Premessa generale

Come noto entro il **16 giugno 2017** va effettuato il pagamento dell'acconto della prima rata IMU e TASI relativa all'anno 2017 sulla base delle aliquote e delle detrazioni in vigore nei 12 mesi precedenti.

La scadenza in oggetto, **a seguito delle modifiche apportate al calendario fiscale**, risulta scollegata rispetto a quella per il pagamento delle imposte sui redditi (che per il corrente anno prevede la scadenza del 30 giugno 2017) e riguarda gli immobili che non sono stati esclusi o esentati dal pagamento, tra cui le abitazioni principali di lusso, quelle concesse in locazione o tenute a disposizione e gli altri fabbricati non abitativi diversi da quelli rurali strumentali.

IMU: LE REGOLE PRINCIPALI

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.

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 – i.e. **locazione stanza a studente**) sempre in presenza di dimora abituale e di residenza anagrafica del contribuente.

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: LE CASISTICHE DI ASSIMILAZIONE

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) con decorrenza 2015 un solo immobile posseduto da cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'Aeri , 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**);

Nota: nell'ipotesi in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la propria residenza anagrafica in immobili diversi situati nello stesso Comune, l'esenzione per l'abitazione principale e le relative pertinenze si applica per un solo immobile. Viceversa, nel caso in cui i coniugi abbiano stabilito l'abitazione principale in due Comuni diversi il regime fiscale di favore si applica per entrambi gli immobili.

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 Cost.; 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;

Nota: 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**).

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 (se tale richiesta risulta effettuata entro il 15 giugno 2016 il nuovo valore sarà utilizzato per il calcolo IMU dell'anno 2016 ovvero, in caso contrario, gli effetti avranno valore dal **2017**).

TERRENI E AREE EDIFICABILI: IL TRATTAMENTO AI FINI IMU

Sono soggette ad Imu le aree fabbricabili mentre in materia di Terreni a far data dall'anno **2016** occorre fare riferimento ai criteri indicati nella **Circolare Ministeriale n. 9-1993** ovvero

- a) la circolare individua i Comuni montani o collinari in cui opera l'esenzione IMU;
- b) i terreni agricoli (**anche non coltivati**) posseduti e condotti da **coltivatori diretti/IAP iscritti alla previdenza agricola** sono sempre esenti ; sono esenti da Imu anche i terreni agricoli condotti da coadiuvanti dei coltivatori diretti;
- c) sono 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 indicati dalla circolare**).

ACCONTO TASI: PRECISAZIONI UTILI

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**).

Nota: 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.

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

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;

Nota: in caso di detenzione temporanea di durata nel 2017 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 .

- 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;

Nota: 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**).

- 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;

Nota: 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.

e) 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.

Nota: 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, ma non tra proprietario e inquilino

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).
- **I 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).**
- **I 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...).

- Gli 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.

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 ampia autonomia (reddito IRPEF o ISEE , presenza di figli conviventi...).

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 (cat. 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

Note:

- a) per gli immobili storico-artistici e fabbricati inagibili o inabitabili la base imponibile, ordinariamente determinata applicando i suddetti moltiplicatori, è ridotta al 50%;
- b) per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge n. 731-1998 la base imponibile va ridotta del 25 %.

6 giugno 2017

IMU - TASI
Celeste Vivenzi