

Circolare n. 39 del 13/11/2017

SALDO 2017 IMU E TASI

Si coglie l'occasione per ricordare alla clientela dello Studio di fornire il più tempestivamente possibile tutti i dati riguardanti modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, leasing, etc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, etc.) degli immobili posseduti già avvenute nel corso del 2017 e quelle che avverranno entro il 31 dicembre 2017, onde agevolare il calcolo delle imposte.

Entro il prossimo **18 dicembre 2017** bisogna provvedere al versamento a saldo IMU e TASI.

Versamenti

Imu e Tasi vengono versate integralmente a favore del Comune, mentre nei confronti dello Stato sarà riservata la sola Imu 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'acconto risulta dovuto sulla base di aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente (quelle del 2016), mentre il conguaglio a saldo è determinato sulla base delle aliquote 2016, se approvate entro il termine del 28.10 (in caso contrario anche il saldo viene calcolato sulla base delle aliquote 2016).

	Scadenza	Parametri di calcolo
Acconto 2017	16 giugno 2017	Aliquote 2016
Saldo 2017	18 dicembre 2017	Aliquote 2017 (se approvate entro 28.10)

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

Le aliquote applicabili

1. **IMU.** 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.

2. **TASI.** L'aliquota Tasi:
 - Per i fabbricati rurali ad uso strumentale l'aliquota massima della Tasi non può eccedere il limite dell'1 per mille;
 - La somma delle aliquote della Tasi e dell'Imu, per ciascuna tipologia di immobile, non può essere in ogni caso superiore all'aliquota massima consentita dalla legge fissata al 10,6 per mille per la generalità degli immobili, ovvero ad altre minori aliquote in relazione alle diverse tipologie (6 per mille per le abitazioni principali di lusso);
 - È consentito ai Comuni di derogare a tale limite per un ammontare complessivamente non superiore allo 0,8 per mille, a condizione che tale previsione fosse già stata in passato deliberata;
 - Per gli immobili invenduti delle imprese di costruzione è prevista un'aliquota massima del 2,5 per mille.

I soggetti passivi

1. **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;
 - 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).

2. **TASI.** Ai soli fini Tasi, l'imposta è dovuta

- Sia dal possessore dell'immobile
- Che dal detentore.
- 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. Se l'inquilino/comodatario abita l'immobile, non dovrà versare Tasi (il possessore, al contrario, dovrà pagare regolarmente su tale immobile sia l'Imu che la Tasi)

Gli immobili interessati

L'Imu e la Tasi si devono versare con riferimento agli immobili posseduti sul territorio di ciascun Comune.

	IMU	TASI
Fabbricati	Sì	Sì
Abitazione principale, pertinenze e fabbricati assimilati	No (solo A/1, A/8, A/9)	No (solo A/1, A/8, A/9)
Fabbricati rurali	No	Sì
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
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, mentre la Tasi risulta dovuta.

E' possibile beneficiare della riduzione al 50% in relazione agli immobili dati in uso gratuito ai familiari in linea retta entro il primo grado, con contratto registrato; tale agevolazione è comunque soggetta al rispetto di determinati vincoli.

Terreni agricoli

I terreni agricoli sono imponibili solo 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 di 135.

I terreni sono comunque esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- Quando ubicati nei Comuni montani elencati nella circolare 9 del 1993 (quella a cui si faceva riferimento per l'ICI, così come per l'IMU sino al 2014). Alcuni Comuni sono designati parzialmente montani (PD) e l'esenzione vale per una parte del territorio comunale.
- Quando 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)
- Per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, l'esenzione spetta per tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti.
- Viene confermata l'esenzione per i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Aree fabbricabili

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 saranno esentati da Imu come fosse un terreno agricolo, 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, l'immobile interessato dovrà considerarsi ai fini fiscali area edificabile e la base imponibile sarà costituita dal valore venale.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
Distinti saluti

Studio Berta Nembrini Colombini & Associati