



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

AI CLIENTI
LORO SEDI

Circolare n. 15 del 11/05/2018

ACCONTO 2018 IMU E TASI

Dott. Giorgio Berta
Rag. Mirella Nembrini
Rag. Sergio Colombini

Dott. Antonio Aldeghi
Dott.ssa Marina Asperti
Rag. Donato Belloni
Dott. Alessandro Bianchi
Dott.ssa Valentina Bonomi
Dott. Valerio Chignoli
Dott. Enzo Colleoni
Dott.ssa Elisa Dentella
Dott.ssa Sabrina Durante
Dott. Nicola Fiameni
Dott.ssa Eleonora Fornari
Dott.ssa Francesca Ghezzi
Dott.ssa Elisa Marcandalli
Dott. Massimo Medici
Dott. Andrea Medolago
Dott.ssa Margherita Molinari
Dott. Luigi Nespoli
Dott.ssa Sara Nicoli
Dott. Franco Patti
Dott. Riccardo Rapelli
Dott. Massimo Restivo
Dott.ssa Laura Santini
Dott.ssa Clara Sterli
Dott. Guido Tisi
Dott. Federico Vicari
Dott. Massimo Zanardi

Dott.ssa Silvia Belotti
Dott.ssa Maria de Rosa Diaz
Dott.ssa Jessica Gambirasio
Dott.ssa Silvia Gibilini
Dott.ssa Alessandra Lemmi
Dott. Denis Rota
Dott.ssa Marilena Rota
Dott.ssa Simona Vavassori

Si coglie l'occasione per ricordare alla clientela dello Studio di fornire il più tempestivamente possibile e comunque non oltre il **25 maggio 2018** tutti i dati riguardanti modificazioni soggettive (acquisizioni, cessioni, etc.) e oggettive (modifiche catastali, inagibilità, ristrutturazioni, etc.) degli immobili posseduti, onde agevolare il calcolo delle imposte.

Per entrambi i tributi, l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto tale possesso.

L'Imu e la Tasi vengono versate a favore del comune, mentre nei confronti dell'erario sarà riservata la sola Imu dei fabbricati di categoria catastale D, applicando l'aliquota d'imposta dello 0,76% (il comune potrà disporre una maggiorazione dello 0,3%).

L'acconto risulta dovuto sulla base delle aliquote e detrazioni deliberate per l'anno precedente, mentre il conguaglio a saldo verrà determinato sulla base delle aliquote 2018.

Attraverso l'uso del modello F24 è consentita la compensazione del tributo dovuto con altri crediti vantati dal contribuente.

Aliquote applicabili

Per l'Imu l'aliquota base è fissata allo 0,76%; i Comuni potranno agire su tale aliquota modificandola con variazioni in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali.

Studio BNC | Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili - Revisori Legali - Consulenti del Lavoro

Bergamo Via G.Mazzini, 4 | 24128 Bergamo | T +39 035 2286999 | F +39 035 216380

Grumello del Monte Via Martiri della Libertà, 12 | 24064 Grumello del Monte (BG) | T +39 035 832026 | F +39 035 4420936

Treviglio Viale Alcide De Gasperi, 14 scala G | 24047 Treviglio (BG) | T +39 0363 419330 | F +39 0363 594558

Codice Fiscale e P.IVA 02210110165 | info@studiobnc.it

studiobnc.it

STUDIO INTEGRATO
ACB GROUP

Per la Tasi, invece, l'aliquota è più vincolante e dipende, in parte da quanto stabilito per l'Imu:

- per i fabbricati rurali ad uso strumentale l'aliquota massima 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 statale per l'Imu al 31 dicembre 2013 (10,6 per mille per la generalità degli immobili, ovvero 6 per mille per le abitazioni principali, ove dovuta);
- 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 sia già stata in passato deliberata;
- per gli immobili invenduti delle imprese di costruzione è prevista un'aliquota massima del 2,5 per mille.

Soggetti passivi

Sono soggetti passivi Imu i possessori di qualunque immobile e, nello specifico:

- 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;
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- nel caso di immobile in 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.

Ai soli fini Tasi, l'imposta è dovuta:

- sia dal possessore dell'immobile;
- che dal detentore (ovvero l'utilizzatore dell'immobile).

In particolare, sono detentori tenuti al pagamento della Tasi:

- l'inquilino;
- il comodatario;
- l'affittuario (quando l'immobile è oggetto di un contratto di affitto d'azienda).

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%.

In relazione all'esonero Tasi per l'abitazione principale, in caso di immobile locato occorre tenere presente che:

- 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. Quest'ultima è fissata nella misura del 90% se il regolamento/delibera comunale non disciplina diversamente.

Immobili interessati

Tipologia di immobile	Imu	Tasi
Fabbricati	SI'	SI'
Abitazione principale, pertinenze e assimilati	NO (solo A/1, A/8 e A/9)	NO (solo A/1, A/8 e A/9)
Fabbricati rurali strumentali	NO	SI'
Aree fabbricabili	SI'	SI'
Terreni agricoli	SI'	NO

Fabbricati

Tutti i fabbricati, ad esclusione di quelli appartenenti alla categoria catastale D, sono imponibili e si farà riferimento alle rendite risultanti da catasto rivalutate del 5%, alle quali si applicheranno i seguenti 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 che ai fini Tasi è prevista una riduzione del 50% della base imponibile per i fabbricati inagibili e inabitabili.

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

1. la destinazione abitativa non deve essere di lusso (ossia di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9);
2. il comodato deve riguardare parenti in linea retta entro il primo grado;
3. il comodatario usa l'immobile quale propria abitazione principale;
4. il comodante deve dimorare, nonché avere la residenza, in tale Comune;
5. il comodante non deve possedere alcun altro immobile oltre a quello dato in comodato, ad eccezione di quello che destina a propria abitazione principale (anche questo non di lusso).

Contratti a canone concordato

Per gli immobili locati a canone concordato, l'IMU e la TASI sono determinate applicando all'aliquota ordinaria del comune una riduzione del 25%.

Si ricorda che, come già precisato nella circolare del nostro Studio n. 14 del 04/05/2018 per poter applicare tale agevolazione, sui contratti a canone concordato stipulati dal 16 gennaio 2017 è necessaria l'attestazione rilasciata dall'Associazioni di categoria firmataria dell'accordo che confermi la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo territoriale.

Terreni agricoli

I terreni agricoli sono imponibili solo ai fini Imu. La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore di 135.

I terreni sono comunque esenti da Imu nelle seguenti situazioni:

- se sono situati nei Comuni montani elencati nella circolare 9 del 1993;
- se sono terreni ubicati nelle cosiddette “isole minori” indicate nell’allegato A della L. 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);
- per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali l’esonazione spetta per tutti i terreni agricoli, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). Ai fini dell’esonazione dovranno sussistere congiuntamente sia il requisito del possesso che quello della conduzione, mentre rimarrà assoggettato al tributo il terreno, affittato ad un agricoltore di proprietà di un soggetto non iscritto alla previdenza agricola. Viene confermata l’esonazione per i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

Aree edificabili

Le aree fabbricabili sono tassate sia ai fini Imu che ai fini Tasi. La base imponibile è data dal valore venale in comune commercio.

Si mette in evidenza che non sono considerate edificabili le aree, che se pur in possesso dei requisiti di edificabilità sono possedute e condotte da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali e utilizzate per attività di coltivazione, silvicoltura, allevamento. In tal caso il terreno rimane esente IMU. Nel caso in cui sia SOLO condotta da coltivatore diretto o imprenditore agricolo l’area sarà soggetta a IMU come area edificabile.

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

Studio Berta Nembrini Colombini & Associati