



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO



- dott. Giorgio Berta
- rag. Mirella Nembrini
- rag. Sergio Colombini

AI CLIENTI
LORO SEDI

Circolare n. 15 del 16/05/16

ACCONTO 2016 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, 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 2016.

È possibile versare in un'unica soluzione entro il 16 giugno 2016 e, in tal caso, verranno utilizzate le aliquote dell'anno in corso.

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%; come precedentemente esplicitato, i Comuni potranno agire su tale aliquota modificandola con variazioni in aumento o in diminuzione sino a 0,3 punti percentuali.

• Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili - Revisori Contabili

Via dei Partigiani, 4 - 24121 Bergamo - Tel. 035.235688 - Fax 035.216380

Via Martiri della Libertà, 12 - 24064 Grumello del Monte (Bg) - Tel. 035.832026 - Fax 035.4420936

Viale Alcide De Gasperi, 14 scala G - 24047 Treviglio (Bg) - Tel. 0363.419330 - Fax 0363.594558

Cod. Fisc. e P.IVA: 02210110165 - E-mail: info@studiobnc.it - www.studiobnc.it

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 il 2015;
- 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 previsto dal 2016 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.

Dal 2016 è, inoltre, 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%.

• Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili - Revisori Contabili

Via dei Partigiani, 4 - 24121 Bergamo - Tel. 035.235688 - Fax 035.216380

Via Martiri della Libertà, 12 - 24064 Grumello del Monte (Bg) - Tel. 035.832026 - Fax 035.4420936

Viale Alcide De Gasperi, 14 scala G - 24047 Treviglio (Bg) - Tel. 0363.419330 - Fax 0363.594558

Cod. Fisc. e P.IVA: 02210110165 - E-mail: info@studiobnc.it - www.studiobnc.it

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’esenzione spetta per tutti i terreni agricoli, ovunque ubicati (quindi anche in territori pianeggianti). Ai fini dell’esenzione 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’esenzione 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