



Informativa per la clientela di studio

del 08.06.2017

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: IMU/TASI i casi di esenzione e la responsabilità delle parti

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo fornire una tabella di sintesi riferita ai casi di esenzione/NON esenzione IMU e TASI ed una tabella di sintesi in merito alla responsabilità solidale/NON solidale delle parti tenute al versamento dei due tributi.

Premessa

Sta per arrivare il 16 giugno, data in cui si è chiamati a versare l'acconto IMU e TASI per l'anno d'imposta 2017. In sede di premessa è utile riepilogare quanto segue:

- ↳ entrambi i tributi sono dovuti in base alla percentuale ed ai mesi di possesso (si considera per intero il mese in cui il possesso si protrae per più di 15 giorni);
- ↳ l'acconto di giugno è pari al 50% dell'importo complessivamente calcolato (considerando tutti i mesi di possesso del 2017). Per il calcolo si considerano le aliquote in vigore per il 2016;
- ↳ il saldo (conguaglio) si versa il 18 dicembre 2017 (poiché il 16 è sabato) ed è pari all'altro 50% dell'importo determinato in sede di acconto oppure alla differenza tra l'importo complessivo ricalcolato applicando le eventuali nuove aliquote 2017 (se deliberate entro il 31/03/2017 e pubblicate sul MEF entro il 28/10/2017) e l'importo già versato a giugno.

Sono soggetti passivi IMU:

- possessore a titolo di proprietà;
- titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie (se su un immobile c'è ad esempio usufrutto, il soggetto passivo è l'usufruttuario e non anche il nudo proprietario);
- il locatario dei beni in leasing, il concessionario di beni demaniali.

Sono soggetti passivi TASI:

- il possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, superficie, ecc.);
- il detentore a qualsiasi titolo (es. inquilino, comodatario, ecc.).



OSSERVA



Dunque, per la TASI a differenza dell'IMU è soggetto passivo anche il detentore materiale dell'immobile (inquilino, comodatario, ecc.). Pertanto, l'importo della TASI è da dividersi tra possessore ed occupante. In particolare la quota dovuta dal possessore è quella fissata dalla delibera comunale e se nulla dovesse prevedersi al riguardo allora la si intende nella misura del 90% (la parte residua è la quota dovuta dal detentore dell'immobile). Ad ogni modo, l'inquilino/occupante è chiamato a versare la sua parte solo qualora la detenzione si sia protratta per più di sei mesi nel corso del periodo d'imposta.

IMU e TASI: chi paga e chi no

La disciplina IMU e TASI prevedono diversi casi esenzione ed agevolazioni. Con la tabella che segue se ne fornisce una sintesi "dettagliata".

IMU e TASI (Esenzione/Non esenzione)		
Tipologia di immobile	IMU	TASI
Abitazione principale di categoria catastale NON di lusso (A2, A3, A4, A5, A6 e A7)	Esente	Esente
Abitazione principale di categoria catastale di lusso (A1, A8, A9)	NON esente	NON esente
Pertinenze abitazione principale di categoria NON di lusso	Esenti nel limite massimo di tre ciascuna appartenente a categoria catastale C/2, C/6 e C/7	Esenti nel limite massimo di tre ciascuna appartenente a categoria catastale C/2, C/6 e C/7
Pertinenze abitazione principale di categoria di lusso	NON esenti (si considerano ad ogni modo pertinenze dell'abitazione principale quelle appartenenti a categoria catastale C/2, C/6 e C/7 nel limite massimo di tre ciascuna appartenente a categoria catastale differente)	NON esenti (si considerano ad ogni modo pertinenze dell'abitazione principale quelle appartenenti a categoria catastale C/2, C/6 e C/7 nel limite massimo di tre ciascuna appartenente a categoria catastale differente)
Quota TASI inquilino	L'inquilino non è mai soggetto passivo IMU	Se l'immobile occupato è la sua abitazione principale (e appartiene a categoria NON di lusso) egli è esente dalla sua quota TASI
Ex casa coniugale oggetto di assegnazione	Esente se appartenente a categoria catastale NON di lusso	Esente se appartenente a categoria catastale NON di lusso



Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse 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	Assimilazione ad abitazione principale	Assimilazione ad abitazione principale
Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008	Assimilazione ad abitazione principale	Assimilazione ad abitazione principale
Un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica	Assimilazione ad abitazione principale	Assimilazione ad abitazione principale
Una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso	Assimilazione ad abitazione principale (in caso di più unità abitative possedute in Italia dal pensionato estero, questi può scegliere liberamente quale di esse considerare assimilata)	Assimilazione ad abitazione principale (in caso di più unità abitative possedute in Italia dal pensionato estero, questi può scegliere liberamente quale di esse considerare assimilata)
L'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in Istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata	Assimilazione ad abitazione principale (solo se prevista dalla delibera comunale)	Assimilazione ad abitazione principale (solo se prevista dalla delibera comunale)
Fabbricato ceduto in comodato gratuito tra genitori e figli	Sconto 50% (solo se rispettate le condizioni di cui al comma 10 lett. b) Legge n. 208/2015)	Sconto 50% (solo se rispettate le condizioni di cui al comma 10 lett. b) Legge n. 208/2015)
Immobile dichiarato di interesse storico/artistico	Sconto 50% (cumulabile con lo	Sconto 50% (cumulabile con lo



	sconto previsto per immobili in comodato)	sconto previsto per immobili in comodato)
Immobile dichiarato inagibile/inabitabile	Sconto 50%	Sconto 50%
Immobile locato a canone concordato	Sconto 25% (cumulabile con sconto previsto per immobili di interesse storico/artistico)	Sconto 25% (cumulabile con sconto previsto per immobili di interesse storico/artistico)
Fabbricati rurali strumentali	Esente	NON esente (aliquota massima 0,1%)
Fabbricati rurali "abitativi"	NON esente (salvo che siano abitazione principale)	NON esente (salvo che siano abitazione principale)
Immobili merce (purché non locati)	Esenti	NON esente (aliquota base 0,1%, aliquota massima 0,25% e possibilità di azzeramento per i Comuni)
Fabbricati di categoria E	Esenti	Esenti
Fabbricati destinati ad uso culturale (biblioteche, teatri, ecc.); fabbricati destinati all'esercizio del culto (Chiese, casa parrocchiale, ecc.); fabbricati della Santa Sede	Esenti	Esenti
Immobili appartenenti ad enti non commerciali destinati a fini assistenziali, di ricerca, ecc.	Esenti (salvo in caso d'uso promiscuo)	Esenti (salvo il caso di uso promiscuo)
Immobili posseduti da partiti politici	NON esenti	NON esenti
Immobili destinati a scopi istituzionali (scuole, ecc.)	Esenti	Esenti
Immobili posseduti da Istituti bancari	NON esenti	Esenti
Rifugi alpini e bivacchi	NON esenti	Esenti
Terreno agricolo posseduto e condotto da coltivatori diretti/IAP	Esente (è necessario che vi siano congiuntamente possesso e conduzione)	I terreni sono sempre esenti dalla TASI
Terreni agricoli ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla Legge 28 dicembre 2001, n. 448	Esente	
Terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile	Esente	
Terreni (da chiunque posseduti) ricadenti in uno dei Comuni di cui all'elenco della Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993	Esente (se il Comune è contrassegnato dalla sigla PD - parzialmente delimitato - l'esenzione IMU opera solo per quei terreni ricadenti nella zona del	



	Comune in cui vige l'esenzione. Al riguardo contattare l'ufficio tributi)	
Terreni agricoli non rientranti in nessuno dei casi precedenti	NON esente	
Area fabbricabile	NON Esente	NON esente
Area fabbricabile posseduta e condotta (come terreno agricolo) da coltivatore diretto/IAP	Esente	Esente

La responsabilità delle parti nel versamento

La tabella che segue riporta invece il dettaglio delle responsabilità nel versamento dei soggetti passivi dei due tributi:

Responsabilità delle parti		
Chi	IMU	TASI
Comproprietari	Ogni comproprietario è responsabile autonomamente della propria obbligazione tributaria (non c'è responsabilità solidale). Se ad esempio un immobile è in comproprietà tra due fratelli, dell'omesso/insufficiente versamento da parte di uno dei due NON ne risponde anche l'altro	I comproprietari sono responsabili solidalmente
In caso di diritto reale di godimento (usufrutto, diritto di abitazione, ecc.)	Soggetto passivo è il solo titolare del diritto reale di godimento	Soggetto passivo è il solo titolare del diritto reale di godimento
Proprietario ed inquilino	Soggetto passivo è solo il proprietario	Ciascuno è responsabile per il versamento della propria quota TASI (non c'è responsabilità solidale tra di loro)
Coinquilini	L'inquilino non è mai soggetto passivo IMU	Ciascuno è responsabile per il versamento della propria quota TASI (non c'è responsabilità solidale tra di loro)

Distinti saluti