



## **Informativa per la clientela di studio**

Circolare del 24.05.2017

Ai gentili Clienti  
Loro sedi

### **OGGETTO: Acconto IMU e TASI 2017**

*Gentile Cliente,*

*con la stesura del presente documento informativo intendiamo illustrarLe le principali novità in vista della liquidazione dell'acconto IMU e TASI in scadenza il prossimo 16 giugno 2017.*

#### **Introduzione**

Il 16 giugno scade il termine di versamento per l'acconto IMU e TASI 2017.

Sono soggetti passivi IMU:

- ↳ il possessore a titolo di proprietà;
- ↳ il titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- ↳ l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale;
- ↳ 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.).

Dunque, la TASI, a differenza dell'IMU, è dovuta anche dal detentore materiale dell'immobile (occupante). La quota TASI a carico del possessore (inteso come proprietario) è quella fissata dalla delibera comunale, e in mancanza di previsione, la misura è da intendersi nel 90% (la restante parte è a carico dell'occupante).

Occorre tener presente che:

- ↳ 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);
- ↳ per l'IMU, ogni comproprietario è responsabile autonomamente della propria obbligazione tributaria;
- ↳ per la TASI i comproprietari sono responsabili solidalmente ed ogni coinquilino è responsabile autonomamente.
- ↳ proprietario e inquilino rispondono, invece, ciascuno per la propria quota TASI non versata o versata in maniera insufficiente, senza responsabilità solidale tra di essi.



### **Abitazione principale ed assimilazioni**

Argomento	Regole	Disciplina
<p><b><u>ABITAZIONE PRINCIPALE</u></b></p>	<p>⇒ Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente”.</p> <p>⇒ Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.</p> <p>⇒ Il Legislatore riconosce ai coniugi (non legalmente ed effettivamente separati) la legittimazione a sdoppiare la residenza qualora gli immobili siano ubicati in Comuni diversi. In questo modo essi mantengono la possibilità di beneficiare delle agevolazioni e delle esenzioni IMU/TASI ciascuno per il proprio immobile di residenza (abitazione principale) - CM n. 3/Df/2012.</p>	<p>L'IMU e la TASI non sono dovute sull'abitazione principale di categoria catastale non di lusso (A2, A3, A4, A5, A6 e A7) e relative pertinenze (nel limite massimo di 3 ciascuna appartenente a categoria catastale C/2, C/6 e C/7). I due tributi sono invece dovuti sull'abitazione principale di categoria catastale di lusso (A/1, A/8 ed A/9) e relative pertinenze.</p> <p>In merito alla TASI, qualora, l'immobile occupato sia abitazione principale per il conduttore ed appartenente a categoria di lusso, la TASI continua ad essere dovuta sia dal proprietario sia dal conduttore (quest'ultimo versa la TASI nella misura fissata dalla delibera comunale, o in mancanza di previsione nella misura del 10%). In ogni caso l'aliquota da applicare è quella prevista per le seconde abitazioni o quella specificamente prevista per gli immobili ceduti in locazione e ciò anche se l'immobile rappresenta abitazione principale per l'occupante.</p>
<p><b><u>LE ASSIMILAZIONI AD ABITAZIONI PRINCIPALI</u></b></p>	<p>La disciplina IMU dispone alcuni casi di assimilazione ad abitazione principale dell'immobile posseduto. L'assimilazione dell'immobile ad abitazione principale (sia IMU sia TASI) si verifica nelle seguenti ipotesi:</p> <p>⇒ 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</p>	



anagrafica;

- ⇒ 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;
- ⇒ casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- ⇒ 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;
- ⇒ 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. In caso di più unità abitative possedute in Italia dal pensionato estero, questi può scegliere liberamente quale di esse considerare assimilata (Circolare n. 10/Df/2015);

(Se prevista dalla delibera comunale) 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. La disciplina IMU, infatti, prevede che i comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale 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.

### **Immobilie cedute in comodato tra genitori e figli**

Per il fabbricato ceduto in comodato tra genitori e figli è prevista ex lege una riduzione del 50% per IMU e TASI purché siano rispettate determinate condizioni oggettive e soggettive. In particolare la riduzione si applica in queste due sole ipotesi:

- il comodante, (es. genitore) possiede un solo immobile abitativo non di lusso in Italia che cede in comodato al figlio (non preclude l'agevolazione, l'eventuale possesso, oltre il predetto immobile, di altri immobili diversi dall'uso abitativo come ad esempio terreni, aree edificabili e negozi) e lo stesso comodante deve risiedere anagraficamente nello stesso comune in cui è situato l'immobile ceduto in comodato;
- il comodante (es. genitore) oltre alla casa (non di lusso) data in comodato, è proprietario (in Italia) di una sola altra casa (non di lusso) la quale deve rappresentare la sua abitazione principale e deve essere altresì situata nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato (anche in tal caso non preclude l'agevolazione l'eventuale possesso di altri immobili diversi dall'uso abitativo come ad esempio terreni, aree edificabili e negozi).

3



Si tenga presente che:

- In entrambi i casi, il comodatario deve adibire l'immobile ricevuto in comodato a propria abitazione principale ed il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato (sia se verbale sia se scritto).
- L'agevolazione in esame è cumulabile con quella prevista per gli immobili di interesse storico ed artistico, per i quali è prevista una riduzione del 50% della base imponibile. Quindi in caso di immobile storico/artistico ceduto in comodato tra genitori e figli, se rispettate tutte le condizioni, si applica la doppia agevolazione, il che si traduce nel dire che l'IMU e la TASI sono dovute nella misura del 25%.

### **Immibile locato a canone concordato**

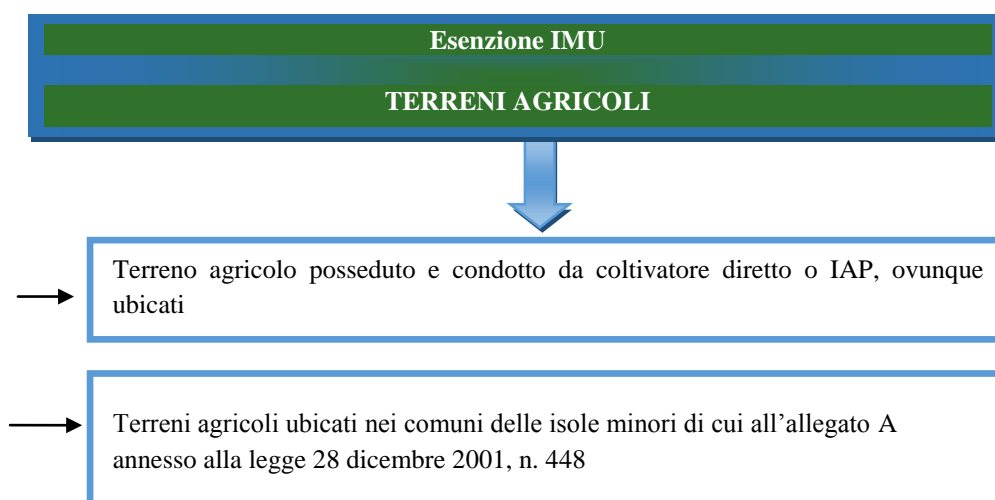
Il comma 53 (per l'IMU) e il comma 54 (per la TASI) della Legge di Stabilità 2016, prevedono, dal 2016, uno sconto del 25% per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Lo sconto, pertanto riguarda esclusivamente le unità abitative locate "a canone concordato" ossia oggetto di un contratto di locazione disciplinato sulla base degli accordi tra associazione dei proprietari e associazione degli inquilini. Il contratto a canone concordato è quello stipulato "ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431". Quello a canone libero è, invece, stipulato "ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 9/12/1998 n. 431 (con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3. della stessa legge)".

L'agevolazione è cumulabile con la riduzione del 50% della base imponibile prevista per gli immobili di di interesse storico/artistico.

### **Terreni ed aree edificabili**

Per i terreni agricoli, a decorrere dal 2016 sono previsti i seguenti casi di esenzione IMU (la TASI non è mai dovuta per i terreni agricoli):





→ Terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;

→ 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).

Con riferimento a questi ultimi occorre tener presente che, se nel citato elenco, il comune NON è contrassegnato da alcuna sigla, significa che l'esenzione IMU opera per tutti i terreni agricoli ricadenti in quel comune; se nel citato elenco, il comune è contrassegnato dalla sigla PD (parzialmente delimitato) significa che l'esenzione IMU opera solo per quei terreni ricadenti nella zona del comune in cui vige l'esenzione (al riguardo contattare l'ufficio tributi). Inoltre, nella Circolare n. 4 del 14 luglio 2016, il Dipartimento delle Finanze ha fornito importanti chiarimenti anche in merito alle regole da seguire, nel caso in cui due o più comuni, di quelli compresi nel citato elenco si fondono tra di loro. In particolare:

- in caso di fusione di due comuni totalmente esenti: sono esenti tutti i terreni ubicati nel nuovo comune;
- in caso di fusione di un comune esente con uno non esente poiché non incluso nell'elenco allegato alla circolare n. 9 del 1993: sono esenti solo i terreni che erano ubicati nel territorio del comune esente prima della fusione. Ovviamente saranno, comunque, esenti tutti quei terreni posseduti e condotti da CD o IAP ovunque ricadenti (Legge di Stabilità 2016);
- in caso di fusione di un comune esente con uno parzialmente esente: godono dell'esenzione ai fini IMU tutti i terreni ubicati nel territorio del comune precedentemente esente e tutti quelli che risultavano esenti nel comune che prima della fusione era parzialmente delimitato. Saranno, comunque, esenti tutti quei terreni posseduti e condotti da CD o IAP ovunque ricadenti (Legge di Stabilità 2016);
- infine, in caso di fusione di due comuni parzialmente esenti: i terreni per i quali si ha diritto all'esenzione sono solo quelli che rientravano nei territori a tale fine delimitati dei comuni che hanno dato origine al nuovo comune. In altre parole l'esenzione riguarda quei terreni ricadenti nelle zone in cui prima della fusione vigeva l'esenzione. Anche in tal caso, ovviamente saranno, comunque, esenti tutti quei terreni posseduti e condotti da CD o IAP ovunque ricadenti (Legge di Stabilità 2016).

Per le aree edificabili sono dovute sia IMU sia TASI. Un'importante regola da considerare è che:

- se l'area ricade in uno dei comuni di cui all'elenco della Circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, questa non è esente da IMU (come previsto, invece, per i terreni agricoli). Ad ogni modo, in tutti i casi in cui l'area edificabile è posseduta e condotta da un coltivatore diretto/IAP, si applica la stessa disciplina prevista per i terreni agricoli. Dunque, l'area è esente IMU (ed anche TASI, visto che i terreni agricoli non scontano la TASI).



Cosa	Tributo dovuto
Terreno agricolo	Solo IMU
Area edificabile	IMU e TASI

### Base imponibile

La base imponibile IMU e TASI è la stessa. Per la determinazione vale quanto segue:

Tabella riepilogativa calcolo base imponibile IMU/TASI		
Immobile	Base imponibile	Note
<b>Fabbricati</b>	Rendita catastale dell'immobile rivalutarla del 5% e moltiplicati per i seguenti coefficienti: <ul style="list-style-type: none"><li>160 per i fabbricati del gruppo catastale A e delle categorie C/2, C/6 e C/7;</li><li>140 per i fabbricati delle categorie B, C/3, C/4 e C/5;</li><li>80 per i gruppi A/10 e D/5;</li><li>65 per la categoria D;</li><li>55 per la categoria C/1.</li></ul>	La base imponibile è ridotta al 50% nei seguenti casi: <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ fabbricati di interesse storico o artistico e nel caso i cui si tratti di fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili (art. 13, comma 3 lett. a, del D.L. n. 201/2011);</li><li>⇒ immobile ceduto in comodato tra genitori e figli (purché siano rispettate tutte le condizioni fissate dalla Legge di Stabilità 2016).</li></ul> Le due agevolazioni sono cumulabili (Telefisco 2016). Per le abitazioni principali, ai fini IMU, continua ad essere riconosciuta la detrazione di 200 euro da ripartirsi tra i comproprietari e tra acconto e saldo.
<b>Terreni</b>	Reddito dominicale, rivalutarlo del 25% e moltiplicato per 135	-
<b>Aree edificabili</b>	Valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di riferimento	È dovuta sia IMU sia TASI
<b>Immobili di categoria D privi di rendita</b>	La base imponibile è determinata - alla data d'inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione - dal valore, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando i coefficienti di rivalutazione determinati annualmente con apposito Decreto Ministeriale (art. 5, comma 3 del D. Lgs. n. 504/1992).	Ai fini della determinazione della base imponibile occorre considerare il costo originario di acquisto/costruzione compreso il costo del terreno; le spese incrementative; le rivalutazioni economico/fiscali, eventualmente effettuate; gli interessi passivi capitalizzati; i disavanzi di fusione, il tutto come risultante dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno in riferimento al quale sono dovute IMU e TASI (Circolare n. 6/Df/2013). Tali costi vanno poi moltiplicati per i coefficienti di rivalutazione in vigore per l'anno in cui il costo stesso è stato sostenuto.



### Termini e modalità di versamento

Il versamento dell'IMU e della TASI è effettuato:

- ↳ in acconto (16 giugno);
- ↳ e saldo (16 dicembre).

Per le modalità di versamento, è quella con Modello F24. Per i non titolari di partita IVA, il pagamento può avvenire anche tramite bollettino di c/c, eseguito mediante presentazione all'ufficio postale in cui vanno inseriti:

- gli estremi di c/c del comune destinatario del versamento;
- importo in lettere e cifre;
- causale di versamento (es. acconto IMU 2017)
- i dati del soggetto che esegue il versamento (soggetto passivo del tributo);
- Eventualmente anche il codice tributo.

Per il versamento con F24 occorre considerare le regole che seguono:

Versamento con F24	
Titolari di partita IVA	Non titolari di partita IVA
<p>Se ci sono crediti compensati, c'è obbligo di presentazione F24 solo attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate (direttamente o tramite intermediario).</p> <p>Se NON ci sono crediti compensati, il versamento dell'F24 telematico potrà avvenire con una delle seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ direttamente, mediante i servizi telematici Entratel o Fisconline dell'Agenzia delle Entrate oppure mediante i servizi di home banking delle banche e di Poste Italiane, o i servizi di remote banking offerti dal sistema bancario;</li><li>⇒ tramite intermediario abilitato (al servizio telematico Entratel).</li></ul>	<p>L'obbligo del modello F24 telematico sussiste solo qualora per effetto di compensazioni il saldo finale è pari a zero oppure se in presenza di compensazione, il saldo finale è positivo.</p> <p>Il versamento telematico potrà essere eseguito:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ direttamente dal contribuente tramite l'home banking delle banche e di Poste Italiane oppure (se abilitato) mediante il servizio telematico (Entratel o Fisconline);</li><li>⇒ oppure tramite intermediario abilitato (ai servizi telematici dell'Agenzia Entrate).</li></ul> <p>Tuttavia, se il saldo dell'F24 è zero l'home banking non può</p>



essere utilizzato.

Nel caso di F24 con saldo positivo in assenza di compensazioni, è possibile la presentazione cartacea in banca/posta.

I **residenti all'Estero** che devono versare IMU/TASI per immobili posseduti in Italia, laddove non hanno possibilità di farlo con F24 online, eseguono il pagamento con Bonifico Bancario al Comune dove sono ubicati gli immobili. Le coordinate su cui fare il bonifico devono essere chieste al Comune, presso l'Ufficio Tributi. In generale è buona norma inserire nella causale del versamento gli stessi dati contenuti nel Modello F24, ovvero Codice fiscale o partita IVA del contribuente, indicazione dell'imposta versata (IMU/TASI), l'anno di riferimento, indicare se si tratta di "Acconto" o "Saldo". Possibilmente inserire, se si riesce, anche i Codici Tributo. A seconda del comune può essere utile o richiesto di inviare anche copia del bonifico via Fax o mail.

L'omesso o insufficiente versamento è ravvedibile. In particolare:

Cosa	Termine per ravvedersi
Acconto 2017	Entro il 30/06/2018
Saldo 2017	Entro il 16/12/2018

In ravvedimento comporta il versamento delle seguenti sanzioni (oltre che degli interessi):

Ravvedimento IMU e TASI		
Tipologia	Giorni di ritardo	Sanzione
Ravvedimento sprint	Entro 14 giorni dalla violazione	0,1% (cioè 1/10 dell'1%) per ogni giorno di ritardo
Ravvedimento breve	Entro 30 giorni dalla violazione	1,5% (cioè 1/10 del 15%)
Ravvedimento intermedio	Entro 90 giorni dalla violazione	1,67% (cioè 1/9 del 15%)
Ravvedimento lungo	Entro i termini di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione o nel caso in cui non sia prevista dichiarazione, entro il termine di 1 anno	3,75% (cioè 1/8 del 30%)





### L'importo minimo

Nel rispetto dei principi posti dall'articolo 25 della Legge n. 289/2002, i comuni stabiliscono per ciascun tributo di propria competenza gli importi fino a concorrenza dei quali i versamenti non sono dovuti o non sono effettuati i rimborsi. Con riferimento ad IMU e TASI, l'importo minimo è fissato (ex lege) in 12 euro. Dunque:

- se la delibera nulla dovesse prevedere al riguardo, occorre considerarsi come importo minimo la cifra di 12 euro.

Importo minimo IMU/TASI	
Ex lege	Da delibera
12 euro	Consultare delibera/regolamento del comune di ubicazione dell'immobile

Occorre considerare che:

- l'importo minimo si riferisce all'imposta complessiva (il che sta significando che se l'acconto da versare a giugno è inferiore all'importo minimo, mentre l'imposta complessivamente dovuta (acconto + saldo) è superiore al predetto importo minimo, il contribuente versa tutta la somma in sede di saldo (16 dicembre);
- l'importo minimo va considerato tra i comproprietari, coinquilini, ecc. (se la somma dovuta in base alla propria quota di possesso è inferiore all'importo minimo ma quella dovuta complessivamente considerando tutti i comproprietari è inferiore al predetto importo, l'obbligazione tributaria scatta ugualmente e ciascuno di essi versa la sua quota in base alla sua percentuale di possesso).

### In caso di rendita variata nell'anno

In caso di variazione di rendita in corso d'anno, occorre distinguere a seconda che la variazione sia avvenuta d'ufficio oppure su richiesta del possessore. In particolare:

- in caso di variazione d'ufficio, la rendita catastale da prendere come riferimento è sempre quella risultante in catasto al 1° gennaio del periodo d'imposta per il quale si sta liquidando il tributo. Quindi, ad esempio, per una rendita variata d'ufficio a luglio 2017, il proprietario del fabbricato, ai fini del calcolo IMU, prenderà sempre in considerazione la rendita che risultava in catasto al 1° gennaio 2017. Mentre la nuova rendita accertata sarà presa come riferimento dal 1° gennaio 2018.
- in caso di variazione richiesta dal proprietario, occorre, invece, calcolare la base imponibile IMU, con riferimento alla rendita catastale così come risultante in catasto nel corso dell'intero periodo d'imposta (sempre con riferimento ai mesi).

**Distinti saluti**