

D'AZEGLIO SERVIZI SRL

Consulenza alle imprese

Bologna, li 4 Dicembre 2019

AI CLIENTI
LORO INDIRIZZI

CIRCOLARE NR. 19/2019

OGGETTO: SALDO 2019 IMU E TASI

In questo circolare si provvederà a ricordare le principali regole applicative Imu e Tasi, partendo dalle scadenze e regole di versamento, per poi ricordare (sinteticamente) quali siano gli immobili interessati dalle due imposte, le rispettive basi imponibili e le eventuali riduzioni.

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

Si rammenta che, 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 (a tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero).

Versamenti

Imu e Tasi vengono versate entrambe in due rate, la prima (di acconto) entro il 16.6; la seconda (a saldo) **entro il 16 DICEMBRE 2019.**

	Scadenza	Parametri di calcolo
Acconto 2019 IMU e TASI	16 giugno 2019	Aliquote 2018
Saldo 2019 IMU e TASI	16 dicembre 2019	A conguaglio sulla base delle delibere e regolamenti 2019 (se pubblicate entro il 28/10)

IMU

Con riferimento al 2019, per determinare il saldo in scadenza il prossimo 16 dicembre è necessario:

- verificare la delibera comunale che, al 28.10.2019, risulta pubblicata sul sito Internet del MEF;
- calcolare il saldo dell'IMU dovuta per il 2019, a conguaglio con quanto versato in acconto.

Nel caso in cui le delibere non fossero pubblicate si utilizzeranno le aliquote/detraioni dell'anno precedente

Ambito di applicazione

Il presupposto dell'IMU è il possesso dell'immobile situato in Italia. Quindi sono tenuti a versare l'IMU i non residenti che possiedono un immobile in Italia, mentre non sono tenuti al versamento i residenti in Italia per immobili posseduti all'estero. Il possesso dell'immobile deve essere a titolo di proprietà o di altro diritto reale (come usufrutto, uso e abitazione, superficie o enfiteusi). In caso di leasing, invece, l'IMU deve essere assolta dal locatario (l'utilizzatore), dalla stipula del contratto e per la durata dello stesso. Non sono soggetti passivi il nudo proprietario, i titolari di diritti personali di godimento come l'inquilino e il comodatario. Se più soggetti vantano sullo stesso immobile tali diritti, la soggettività passiva si estende pro-quota a tutti i contitolari.

Le abitazioni principali, diverse da quelle di lusso, sono esenti Imu. Ricordiamo che si considera abitazione principale l'immobile utilizzato come dimora del possessore e del proprio nucleo familiare a condizione che vi risiedano anagraficamente. Se i componenti del nucleo familiare hanno stabilito dimora abituale e residenza in immobili diversi situati nello stesso comune, le agevolazioni per l'abitazione principale si applicano per un solo immobile. L'esenzione, invece, si applica per entrambi gli immobili se i coniugi hanno stabilito l'abitazione principale in due comuni diversi (Risposte del 20.01.2014 del Ministero Economia e Finanze).

Per individuare quali abitazioni principali sono soggette o meno all'imposta, occorre ricordare che:

- è abitazione di lusso quella di categoria catastale A/1, A/8 e A/9. In questo caso, se si tratta di abitazione principale, si applica l'IMU e la detrazione di 200 Euro, che il Comune può aumentare fino all'azzeramento dell'imposta. Le relative pertinenze godono delle agevolazioni relative all'abitazione principale, nel limite di una unità pertinenziale per ciascuna categoria anche se iscritte in catasto unitamente all'unità principale (l'ulteriore pertinenza della stessa categoria catastale va quindi assoggettata ad IMU);
- l'abitazione principale non di lusso è quella con categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9, ed è esente IMU. Le relative pertinenze godono delle agevolazioni relative all'abitazione principale, nel limite di una unità pertinenziale per ciascuna categoria anche se iscritte in catasto unitamente all'unità principale (l'ulteriore pertinenza della stessa categoria catastale non gode delle agevolazioni legate all'abitazione principale).

Vi sono dei casi in cui l'immobile è equiparato ad abitazione principale, e quindi non deve pagare l'IMU. Alcuni casi sono previsti dalla legge, altri possono essere disposti dal comune (e quindi vanno verificati caso per caso):

EQUIPARAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PREVISTA DAL COMUNE
unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari, purché non locata

EQUIPARAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PREVISTA DALLA LEGGE
1 - unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, incluse quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.
2 - fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ex DM 22.4.2008
casa coniugale assegnata all'ex coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio
unico immobile, iscritto o iscrivibile in Catasto come unica unità immobiliare, non concesso in locazione, posseduto dal personale: <ul style="list-style-type: none"> - in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare; - dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile; - del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco; - appartenente alla carriera prefettizia; per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
la sola unità immobiliare:

- posseduta da cittadini italiani:
- non residenti in Italia;
- iscritti all'AIRE (Anagrafe degli italiani residenti all'estero);
- già pensionati nei rispettivi paesi di residenza;
- posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia;
- a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

Sono inoltre esenti dall'IMU:

- gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- fabbricati classificati o classificabili nel gruppo catastale E (stazioni, ponti, fari ecc...);
- fabbricati destinati ad usi culturali ex art. 5-bis D.p.r. 601/73 (come musei, biblioteche, archivi ...);
- fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto;
- fabbricati di proprietà della Santa Sede;
- fabbricati rurali strumentali (art. 9 comma 3-bis D.l. 557/93), necessari allo svolgimento delle attività di coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse;
- **immobili merce**, ossia quelli destinati dall'impresa costruttrice alla vendita. L'esenzione opera fino a che permane tale destinazione e finché tali immobili non sono locati. Per fruire dell'esenzione è necessario presentare la dichiarazione IMU entro il 31.12 dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio, o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, a pena di decadenza dell'esenzione. Se non sono intervenute variazioni, la dichiarazione già presentata ha effetto anche per gli anni successivi;
- immobili di enti non commerciali, solo se destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività

Per quanto riguarda i **terreni agricoli** è prevista l'esenzione per quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

Base imponibile IMU

La base imponibile IMU si calcola assumendo come valore dell'immobile la rendita catastale risultante all'inizio del periodo, rivalutata del 5%, e moltiplicandolo con i seguenti moltiplicatori:

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (diverso da A/10) - C/2 - C/6 - C/7	160
B - C/3 - C/4 - C/5	140
A/10 e D/5	80
D (escluso D/5)	65
C/1	55

La base imponibile è ridotta al 50% per:

gli immobili di interesse storico artistico;

i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Dal 2016 è stata introdotta la riduzione della base imponibile Imu del 50% per gli immobili concessi in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado. L'agevolazione si applica alle unità immobiliari, escluse quelle "di lusso" (A/1, A/8 e A/9), concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori-figli) che la utilizzano come abitazione principale a condizione che:

il contratto sia registrato;

il comodante:

possieda un solo immobile in Italia, oltre all'abitazione principale non di lusso sita nel Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato;

risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

A seguito delle modifiche introdotte dal Decreto Crescita non è più necessario – per fruire dell'agevolazione - che il comodante presenti la dichiarazione IMU che attesti il possesso dei requisiti richiesti.

La riduzione del 50% si applica anche al coniuge del comodatario nel caso di decesso di quest'ultimo e presenza di figli minori.

Per gli immobili locati a canone concordato l'ammontare dell'Imu dovuta, così come risultante dall'applicazione dell'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta del 25%. A seguito delle modifiche introdotte dal Decreto Crescita non è più necessario – per fruire dell'agevolazione - che il soggetto attesti con la dichiarazione IMU o altra comunicazione, il possesso dei requisiti per beneficiare di tale riduzione.

Per i fabbricati di categoria D privi di rendita, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, si assume il valore che risulta dalle scritture contabili applicando per ciascun anno di formazione i coefficienti annualmente stabiliti con DM - per il 2019 il Dm è quello del 06.05.2019.

Per gli immobili a destinazione speciale/produttiva (cat. D ed E), la rendita è data dalla stima diretta che valuta, oltre alle componenti edilizie, anche quelle impiantistiche connesse, per la specifica destinazione d'uso

Le aliquote applicabili

Le aliquote IMU sono deliberate dal Comune rispettando i seguenti limiti: immobili adibiti ad abitazione principale (quando tassabili) - aliquota di base 4‰ - altri immobili, terreni agricoli e aree fabbricabili 7,6‰.

In ogni caso, considerata l'ampio raggio d'azione riservato ai Comuni, è indispensabile verificare quanto deliberato dal Comune e pubblicato sul sito Internet del MEF. Mentre per il 2016, 2017 e 2018 i Comuni (fatte salve alcune eccezioni) non hanno potuto incrementare il carico impositivo rispetto a quello deliberato ed in vigore per il 2015, dal 2019 potranno farlo in quanto il blocco non è stato riproposto con la Legge di Bilancio 2019, e pertanto potranno rivedere le aliquote.

Versamenti

Il versamento può essere effettuato con mod. F24 o con bollettino di conto corrente postale. Il versamento va effettuato arrotondando all'unità di euro, e il versamento minimo previsto è di 12 Euro, salvo che il Comune non abbia previsto soglie diverse.

Se il versamento avviene con il mod. F24, bisogna utilizzare i seguenti codici tributo:

Codice tributo Imu	Immobile	Destinatario versamento
3912	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3914	Terreni	Comune
3916	Aree fabbricabili	Comune
3918	Altri fabbricati	Comune
3925	Fabbricati D	Stato
3930	Fabbricati D (eventuale incremento di aliquota deliberato dal Comune)	Comune

In alternativa è possibile effettuare il versamento con bollettino di c/c/p, indicante il numero di c/c "1008857615", valido per tutti i Comuni. Il bollettino può essere presentato sia in forma cartacea che utilizzando il canale telematico di Poste spa. Si ricorda, inoltre, che nel bollettino di c/c/p è possibile indicare un solo codice Comune, quindi, in presenza di più immobili:

- in Comuni diversi, è necessario utilizzare tanti bollettini quanti sono i Comuni ai quali va versata l'IMU;
- nello stesso Comune, è possibile versare l'IMU con un unico bollettino di c/c/p.

TASI

Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili.

Sono esclusi i terreni agricoli e le aree edificabili possedute e/o condotte da coltivatori diretti e IAP.

Dal 2016 sono escluse anche le abitazioni principali, ad eccezione di quelle di lusso.

Per poter usufruire dell'esenzione dal pagamento della TASI, l'immobile:

- non deve essere "di lusso" (quindi non accatastato nelle categorie A/1, A/8 e A/9);
- deve essere adibito ad abitazione principale, come definita ai fini IMU, dal possessore oppure dall'utilizzatore, nelle ipotesi di immobile dato in comodato o locazione. In quest'ultimo caso, se l'immobile costituisce abitazione principale per il detentore, la TASI è dovuta soltanto dal proprietario, nella percentuale fissata dal Comune ovvero nella misura del 90%, se il regolamento/delibera comunale non disciplina tale aspetto. L'esenzione si estende anche alle pertinenze dell'abitazione principale come definite ai fini IMU, e ai casi di assimilazione all'abitazione principale previsti dall'articolo 13, D.L. n. 201/2011.

Le ipotesi di assimilazione all'abitazione principale, per legge o per delibera comunale, elencate sopra ai fini IMU che godono dell'esenzione dall'imposta, valgono anche ai fini della disciplina della Tasi.

Non sono soggetti a TASI, inoltre:

- gli immobili di enti non commerciali, solo se destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività: assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive; dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, alla catechesi e all'educazione cristiana (ex art. 16 comma 1 lett. a della L. 222/85);
- fabbricati classificati/classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- fabbricati destinati ad usi culturali (art. 5-bis DPR 601/73) e all'esercizio del culto;
- i rifugi alpini non custoditi, i punti d'appoggi e bivacchi;
- gli immobili utilizzati dalle casse edili, destinati allo svolgimento di attività assistenziali e previdenziali (Risoluzione MEF 8 del 5.10.2015).

Il comune può deliberare riduzioni/esenzioni per alcune fattispecie elencate all'art. 1 comma 679 della Finanziaria 2014 come le abitazioni con unico occupante, quelle tenute a disposizione per uso stagionale o altro uso limitato o discontinuo; quelle occupate da soggetti che risiedono o dimorano all'estero per più di 6 mesi l'anno ecc...

Il comune, inoltre, può disporre l'azzeramento dell'aliquota TASI per determinate categorie di immobili. Per gli immobili inagibili/inabitabili, a seguito di eventi sismici/alluvioni/altre calamità naturali, è necessario fare riferimento agli specifici Provvedimenti per verificare i termini e le modalità di riconoscimento dell'esenzione, o riduzione della TASI.

Si segnala che nel DDL della Legge di Bilancio 2020 è prevista l'unificazione dell'IMU e della TASI, a decorrere dal 2020.

Soggetti passivi

La TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo gli immobili. Premesso che nel caso dell'abitazione principale l'obbligo di versamento della TASI ricade interamente sul proprietario, non sull'occupante, si distinguono di seguito alcuni casi particolari:

IMMOBILE CONCESSI IN LOCAZIONE/COMODATO: Per gli immobili concessi in locazione/comodato si hanno 2 obbligazioni distinte:

- una in capo all'inquilino/comodatario, che è tenuto a versare nella misura stabilita dal comune nel regolamento (compresa fra il 10 e il 30% dell'ammontare complessivo della

TASI). Se il Comune non fissa detta percentuale, la TASI va ripartita in misura pari al 10% a carico del detentore, 90% a carico del proprietario;

- una in capo al proprietario, per la parte restante.

L'autonoma obbligazione comporta:

- o l'assenza di solidarietà tra detentore e proprietario, pertanto il Comune non può richiedere il pagamento al proprietario in caso di inadempimento del detentore e viceversa;
- o l'impossibilità tra le parti di "accordarsi" sul quantum da corrispondere, oppure di effettuare un unico versamento che "libera" entrambi dall'adempimento.

In caso di più comproprietari/detentori:

- l'importo dovuto dagli inquilini/comodatari rimane invariato (10% - 30%) ed è rimessa alla discrezionalità degli interessati la ripartizione della quota d'imposta dovuta;
- opera la solidarietà tra i diversi comproprietari/ detentori e quindi in caso di omesso versamento, il Comune può richiedere quanto non versato a tutti i comproprietari/detentori, a prescindere dal soggetto inadempiente.

LEASING : Per gli immobili in leasing il soggetto passivo TASI è il locatario/conducente

DETENZIONE TEMPORANEA: In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a 6 mesi nel corso dello stesso anno solare, la TASI è dovuta solo dal possessore a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, superficie.

CONIUGE ASSEGNATARIO DELL'EX CASA CONIUGALE: Il coniuge assegnatario è titolare del diritto di abitazione, pertanto solo lui è il soggetto passivo del tributo, indipendentemente dalla quota di possesso dell'immobile.

La base imponibile della TASI è la stessa di quella prevista per l'IMU.

Si ricorda, inoltre, che:

- per i fabbricati di interesse storico artistico, e per quelli inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni, la base imponibile va ridotta al 50%;
- per i fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione/ristrutturazione, l'imposta si calcola sul valore dell'area edificabile, fino alla data di ultimazione lavori o, se precedente, fino alla data in cui il fabbricato inizia ad essere utilizzato.

Per le aree fabbricabili la base imponibile è rappresentata dal valore venale/commerciale all'1.1 dell'anno di imposizione.

Per l'unità immobiliare concessa in comodato ad un parente in linea retta (figlio o genitore) è prevista una riduzione della base imponibile Imu del 50%. L'agevolazione si applica alle unità immobiliari, escluse quelle "di lusso" (A/1, A/8 e A/9), concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori-figli) che la utilizzano come abitazione principale a condizione che il contratto sia registrato, che il comodante possieda un solo immobile in Italia, oltre all'abitazione principale non di lusso sita nel Comune in cui è ubicato l'immobile concesso in comodato e risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Dal 2016, per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge n. 431/98, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75%.

A seguito delle novità introdotte dal Decreto Crescita, il contribuente non deve più attestare con la dichiarazione Tasi, il possesso dei requisiti per usufruire dell'agevolazione.

Per i fabbricati di categoria D privi di rendita, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, si assume il valore che risulta dalle scritture contabili applicando per ciascun anno di formazione i coefficienti annualmente stabiliti con DM -per il 2019 il Dm è quello del 06.05.2019.

Per gli immobili a destinazione speciale/produttiva (cat. D ed E), la rendita è data dalla stima diretta che valuta, oltre alle componenti edilizie, anche quelle impiantistiche connesse, per la specifica destinazione d'uso (imbullonati). Dal 2016 in questa stima vanno esclusi i macchinari, i

congegni, le attrezzature e altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo. A tal fine è richiesta la presentazione di atti di aggiornamento per la rideterminazione della rendita catastale.

L'aliquota base è l'1%. Il Comune, tuttavia, può con specifica delibera: ridurre l'aliquota fino all'azzeramento; stabilirne un'altra purché per ciascuna tipologia di immobile la somma tra l'aliquota della TASI e quella dell'IMU non sia superiore all'aliquota IMU massima statale al 31.12.2013 (10,60 ‰).

La TASI si versa con modello F24, o con bollettino di conto corrente postale. L'importo va arrotondato all'unità di Euro, e il minimo da versare è pari a 12 €, anche se ciascun comune può stabilire una soglia diversa. Se il versamento avviene con mod. F24 si utilizzano i seguenti codici tributo:

Codice tributo Tasi	Immobile	Destinatario versamento
3958	Abitazione principale e pertinenze	Comune
3959	Fabbricati rurali ad uso strumentale	Comune
3960	Aree fabbricabili	Comune
3961	Altri fabbricati	Comune

In alternativa è possibile usare l'apposito bollettino di c/c/p, approvato con DM 23.5.2014, pubblicato sulla G.U. n. 122 del 28.5.2014. Il bollettino è disponibile gratuitamente presso gli uffici postali, e può essere pagato tramite gli uffici stessi oppure telematicamente attraverso il servizio telematico offerto dalle Poste. Nel bollettino è indicato il numero di c/c "1017381649", valido per tutti i Comuni ed è obbligatoriamente intestato a "PAGAMENTO TASI".

Occorre ricordare, inoltre che:

- il versamento va effettuato distintamente per ogni Comune di ubicazione degli immobili. Sul bollettino è presente, infatti, un solo campo per l'indicazione del codice catastale;
- se il contribuente possiede più immobili assoggettati a TASI nello stesso Comune "il versamento li deve comprendere tutti";
- gli importi di ogni singolo rigo, indicati in corrispondenza delle varie tipologie di immobili, vanno arrotondati all'euro secondo le ordinarie regole (per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo);
- la TASI dovuta per l'abitazione principale va riportata al netto della relativa detrazione, che va indicata nello specifico campo "Detrazione per abitazione principale".

D'Azeglio Servizi srl