



News per i Clienti dello studio

FOSSATI STUDIO
COMMERCIALE
COMMERCIALE

Ai gentili clienti
Loro sedi

IMU e TASI: le novità applicabili all'acconto del prossimo 16 giugno 2016

Premessa

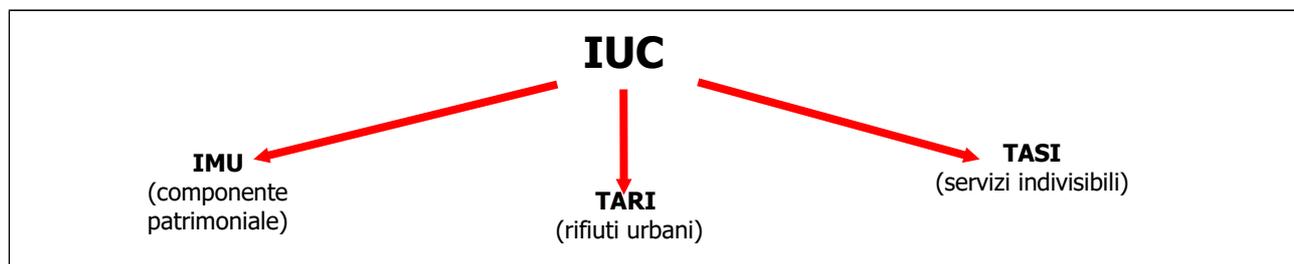
Entro il prossimo 16.06.2016 i contribuenti dovranno effettuare il pagamento della prima rata (a titolo di acconto) dell'imposta IMU e TASI tramite modello F24 o bollettino postale. Si segnala che per il calcolo dell'acconto dovranno essere **utilizzate le aliquote approvate per lo scorso anno dal Comune ove è ubicato l'immobile.** Il **saldo** delle imposte, invece, dovrà essere **effettuato entro il prossimo 16.12.2016 utilizzando** (eventualmente) **le nuove aliquote definite dal comune** (il quale, per entrambe le imposte, dovrà comunicare al MEF quanto deliberato entro il prossimo 14.10.2016).

Per il 2016 si rilevano numerose modifiche alle imposte: sono state introdotte, infatti, alcune **esenzioni a favore delle locazioni a canone concordato e per gli immobili concessi in comodato a parenti entro il primo grado** (comuni ad IMU e TASI). La novità di maggior rilevanza rimane in ogni caso **l'esenzione dell'abitazione principale ai fini TASI, applicabile a partire dall'anno in corso.**

Di seguito illustriamo le **novità, le modalità di calcolo e di versamento del primo acconto IMU - TASI in scadenza il prossimo 16.06.2016.**

Chi paga l'IMU e su cosa

In generale, **presupposto dell'IMU è il possesso di immobili** (ivi compresi quelli strumentali e quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa), **a prescindere dall'uso cui sono destinati ed indipendentemente dalla loro classificazione catastale.**



Tuttavia, sono previste **alcuni immobili esclusi dal versamento dell'IMU**, nonché talune tipologie di immobili, che in ragione delle loro caratteristiche oggettive, **sono esentate dal pagamento dell'IMU.**

ESCLUSIONI ED ESENZIONI IMU

Immobili esclusi

Gli **alloggi appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari.

I fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal DM 22.4.2008.

Un unico immobile (iscritto o iscrivibile nel Catasto come unica unità immobiliare) **posseduto**, e non concesso in locazione, **dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate**, alle Forze di polizia, dal personale del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia.

La casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Immobili esenti per legge

Immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, **e dagli enti del servizio sanitario nazionale**, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

I fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9.

I fabbricati destinati ad usi culturali ex art. 5-*bis* del DPR 601/73 (es. musei, biblioteche, archivi, parchi e giardini aperti al pubblico, ecc.).

I fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 Cost., e le loro pertinenze.

I fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11.2.29 e reso esecutivo con L. 27.5.29 n. 810.

I fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'ILOR in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia.

I terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina (RIDETERMINATI I CRITERI a decorrere dal 2016).

Terreni agricoli ricadenti nei comuni delle isole minori (ESENZIONE TOTALE introdotta dal 2016)

Gli immobili utilizzati dagli enti che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione o culto, fatta eccezione per gli immobili posseduti dai partiti politici; in caso di attività "mista", l'esenzione si applica solo alla frazione dell'unità immobiliare nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale.

I fabbricati rurali ad uso strumentale (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi, ecc.);

Immobili concessi in comodato ai parenti **(ESENZIONE PARZIALE introdotta dal 2016)**

Immobili locati a canone concordato **(ESENZIONE PARZIALE introdotta dal 2016)**

Terreni condotti da coltivatori diretti e IAP **(ESENZIONE TOTALE introdotta dal 2016)**

Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, comprese quelle destinate a studenti universitari anche non residenti, comprese pertinenze **(ESENZIONE TOTALE introdotta dal 2016).**

Abitazione Principale e relativa pertinenza ad eccezione delle unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore e dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, ossia gli immobili di lusso.

Imbullonati **(ESCLUSI dalla determinazione della rendita catastale dal 2016)**

Immobili posseduti ed usati dalle imprese per l'esercizio dell'attività **situati in ZFU** (per i primi 4 anni).

Fabbricati invenduti posseduti da imprese costruttrici (compresi immobili acquistati e ristrutturati).

Immobili destinati a **ricerca scientifica** (modalità non commerciali).

Fabbricati ricadenti nelle **zone colpite da calamità naturali.**

Immobile sito in Italia assimilato ad abitazione principale per **soggetti residenti all'estero** ed iscritti all'AIRE.

Previste dal comune

Per gli esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche **che si protraggono per oltre sei mesi;**

In favore delle istituzioni riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato (cfr. Linee Guida Min. Economia e Finanze 11.7.2012).

Immobili assimilati ad **abitazione principale** (concessi in comodato a parenti con ISEE ridotto)

oppure per contribuenti residenti in istituti di cura)

Chi paga la TASI e su cosa

L'imposta sui servizi indivisibili del comune, introdotta dalla legge n. 147/2013, deve essere **versata da chiunque possieda o detenga**, a qualsiasi titolo, le **unità immobiliari su cui grava il contributo**. Il contributo deve essere versato sui **fabbricati** (così come individuati dalla disciplina IMU) e sulle **aree fabbricabili**, mentre **non è dovuto sui terreni agricoli**. Si deve precisare che **l'imposta deve essere versata anche in riferimento alle aree scoperte pertinenziali o accessorie a locali imponenti e alle aree comuni condominiali che non siano detenute/occupate in via esclusiva**: nonostante fosse stata prevista una specifica esenzione in riferimento a tali ipotesi, **il DL n.16/2014 ha abrogato la norma che la prevedeva**.

OSSERVA

Fatta eccezione per i terreni agricoli, quindi, **l'ambito di applicazione dell'imposta** (in riferimento all'individuazione degli immobili interessati) è **sostanzialmente identico all'IMU**.

Nel caso in cui l'immobile sia **occupato da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale** **l'imposta dovrà essere versata da entrambi i soggetti**, nella **misura stabilita dal regolamento comunale** e entro gli **importi minimi e massimi stabiliti per legge** (corrispondenti al 10% ed al 30% dell'imposta).

In riferimento alle **esenzioni d'imposta**, si segnala che alcune esenzioni sono **disposte per legge**, mentre alcune altre sono **definite con la delibera di un apposito regolamento comunale**.



ESENZIONI TASI

Previste per legge

Immobili posseduti dallo Stato, Regioni, Province, Comuni, comunità montane, consorzi fra enti, enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai **compiti istituzionali**.

Fabbricati classificati o classificabili nelle **categorie catastali da E/1 a E/9**.

Fabbricati con destinazione ad **usi culturali** di cui all'art. 5-bis, DPR n. 601/73.

Fabbricati destinati esclusivamente **all'esercizio del culto**, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e loro pertinenze.

Fabbricati di **proprietà della Santa Sede** ex artt. Da 13 a 16 del Trattato Lateranense.

Fabbricati appartenenti a **Stati esteri ed organizzazioni internazionali** per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia.

Immobili **utilizzati da enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive**, ecc. (in tal caso, però, l'esenzione è riconosciuta soltanto per gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento delle predette attività nonché delle attività di cui all'art. 16, lett. a), Legge n. 222/85 con modalità non commerciali, mentre per gli immobili utilizzati sia per l'attività commerciale che quella istituzionale, l'esenzione "*va applicata solo alla frazione di unità destinata all'attività non commerciale*").

Rifugi alpini non custoditi, i punti d'appoggio e i bivacchi.

Immobili adibiti ad abitazione principale (**ESENZIONE TOTALE introdotta dal 2016**)
ATTENZIONE! vedi oltre per il dettaglio relativo alle ipotesi di assimilazione all'abitazione principale.

Immobili concessi in comodato ai parenti (**ESENZIONE PARZIALE introdotta dal 2016**)

Immobili locati a canone concordato (**ESENZIONE PARZIALE introdotta dal 2016**)

Fabbricati invenduti dalle imprese costruttrici (**determinazione aliquota ad hoc introdotta dal 2016**)

Previste dal Comune

Abitazioni con **unico occupante**.

Abitazioni **tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo**.

Locali, diversi dalle abitazioni, ed **aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente**.

Abitazioni **occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero**.

Fabbricati rurali ad uso abitativo.

Novità 2016 comuni ad IMU e TASI

Entrando nel merito delle varie modifiche applicabili a partire dal 2016, si segnala l'introduzione di **due esenzioni applicabili sia all'IMU che alla TASI**.

I – Immobili concessi in comodato a parenti: secondo quanto previsto dalla legge n. 208/2015, le **unità immobiliari** (escluse A/01, A/08 e A/09) **concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado** che la destinano ad **abitazione principale** possono beneficiare di **un'esenzione del 50% della base imponibile IMU** (utilizzata anche per il calcolo della TASI, e quindi applicabile anche a tale imposta). Per beneficiare dell'esenzione:

→ viene richiesta la **registrazione del contratto**;

→ viene richiesto che **il comodante debba possedere un solo immobile in Italia e risieda/dimori nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.**

II – Immobili locati a canone concordato: per i comuni locati a canone concordato viene prevista un'esenzione IMU/TASI del 25%. Pertanto, qualora ne ricorrano i requisiti, i contribuenti dovranno calcolare l'imposta dovuta sul 75% del totale.

Con riferimento alle sole **deliberazioni delle aliquote/detrazioni** da parte dei comuni, viene previsto che **questi sono tenuti**, per entrambi i tributi, ad **inviare al MEF le delibere entro il termine unico del 14.10.2016.**

Novità 2016 in materia TASI

In materia **TASI**, le novità applicabili nel 2016 sono le seguenti.

I – esenzione dell'abitazione principale: viene introdotta, sulla falsariga di quanto già previsto in materia IMU, **l'esenzione TASI per le abitazioni principali non di lusso** (per gli immobili non classificati, quindi, nelle categorie A/01, A/08 e A/09) **e per le rispettive pertinenze.**

OSSERVA

Si segnala che il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in data 30.05.2016, ha fornito alcune **specificazioni sul punto**. Viene chiarito che **la definizione di abitazione principale ai fini TASI è la medesima ai fini IMU**, pertanto si applicano **tutte le esclusioni IMU collegate all'assimilazione all'abitazione principale**. Nel dettaglio, le ipotesi di assimilazione applicabili anche alla TASI sono le seguenti:

- **unità immobiliare posseduta da cittadini residenti all'estero iscritti all'AIRE** (a patto che l'abitazione non risulti locata o in comodato);
- 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;
- **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.

Si segnala, inoltre, che **il tributo non risulta più applicabile agli occupanti dell'immobile nell'ipotesi di locazione abitativa: in questo caso verserà il tributo solamente il proprietario nella misura definita dal comune con regolamento.**

II – fabbricati invenduti dalle imprese costruttrici: viene **fissata allo 0,1%** l'aliquota applicabile ai fabbricati **invenduti delle imprese costruttrici** (c.d. immobili-merce) fino a quando non vengono venduti o **locati**. Il comune può ridurre l'aliquota fino ad azzerarla, oppure aumentarla fino allo 0,25%.

III – ripartizione imposta tra locatore e locatario: viene stabilito che **nel caso in cui il comune non deliberi la percentuale dell'imposta di competenza del locatario** (ad oggi esente per effetto della parificazione ad abitazione principale), **il possessore dovrà versare il 90% del tributo** nel caso di mancato invio della delibera nel termine previsto o nel caso di mancata determinazione della percentuale stabilita dal Comune con regolamento del 2015.

Con riferimento alla fissazione delle aliquote, invece, è stata mantenuta la **maggiorazione dello 0,08%** a condizione che siano **finanziate detrazioni d'imposta o altre misure relative alle abitazioni principali e alle unità immobiliari ad esse equiparate.**

Novità 2016 in materia IMU

In materia IMU, invece, si rilevano le seguenti novità applicabili esclusivamente a tale imposta (vedi sopra per quelle invece applicabili anche alla TASI).

I – esenzione IMU terreni condotti da coltivatori diretti e IAP: viene introdotto un **esonero totale relativamente al versamento dell'IMU per i terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e IAP** (iscritti alla previdenza agricola). Pertanto, a differenza di quanto previsto negli anni precedenti, a decorrere dal 2016 non si applicano più i coefficienti ad hoc previsti in tale ipotesi ma il più conveniente esonero totale dal versamento. Si specifica che **l'esenzione prescinde dall'ubicazione del terreno.**

II – esenzione IMU per i terreni agricoli ricadenti in aree montane: vengono modificati i **criteri per determinare l'esenzione prevista a favore dei terreni ubicati in aree collinari e montane.** Secondo quanto previsto dalle nuove disposizioni, ora l'agevolazione si applica secondo i

criteri determinati dalla **circolare ministeriale n. 9 del 14.06.1993**. Si segnala, al riguardo, che qualora nella circolare non siano presenti annotazioni con riferimento al comune, l'esenzione si applica per tutto il suo territorio. Qualora invece sia parzialmente delimitato, si dovrà aver cura di verificare se l'esenzione sia applicabile o meno al caso concreto.

III – altri terreni esenti: viene stabilito che **sono esenti dal prelievo i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori individuati nell'allegato A della legge n. 448/2001**, oltre ai **terreni ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile**.

IV – cooperative edilizie: viene stabilito che **l'IMU non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, comprese quelle destinate a studenti universitari anche non residenti** (comprese pertinenze).

V – esclusione imbullonati: viene prevista **l'esclusione nella determinazione della rendita dei macchinari e degli impianti** (c.d. imbullonati) **per i fabbricati iscritti nelle categorie D ed E**. L'esclusione **retroagisce al 01.01 nel caso in cui la variazione sia stata presentata entro il 15.06.2016**. Rispetto a tali immobili, in generale, la legge di stabilità stabilisce che a decorrere dal 01.01.2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento._

L'imposizione Fiscale sugli immobili nel 2016		
Tipologia di Immobile	Imu	Tasi
Abitazione Principale	sempre esenti tranne immobili accatastati in A/1, A/8 e A/9 i quali pagano l'Imu con aliquota ricompresa tra il 4 ed il 6 per mille (con detrazione di 200 euro) e la Tasi	
Sono Assimilati ex lege all'Abitazione Principale e quindi non pagano nè Imu nè Tasi: 1) abitazioni dei pensionati residenti all'estero; 2) abitazioni delle cooperative a proprietà indivisa assegnate ai soci; 3) alloggi sociali; 4) ex casa coniugale assegnata dal giudice della separazione; 5) l'immobile dei militari; 6) se previsto dal regolamento comunale, le abitazioni degli anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari. A questi casi si aggiunge quello delle abitazioni di proprietà delle coop edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche se non hanno la residenza anagrafica.		
Altre Abitazioni	Soggette ai due tributi sulla base dell'Aliquota stabilita dal Comune per ciascuna imposta	
Per le abitazioni principali degli utilizzatori resta però dovuta la quota TASI a carico del possessore , nella misura stabilita dal Comune nel 2015 (nel silenzio dell'ente 90%)		
Agevolazioni Per gli immobili diversi dall'abitazione principale		
Immobili Affittati a Canone Concordato	Dal 2016 l'Imu e la Tasi, determinate applicando l'aliquota deliberata dal Comune, sono dovute nella misura del 75 per cento .	
Immobili Concessi in Comodato ai parenti in linea retta entro 1° grado	Dal 2016 la base imponibile dell'Imu e della Tasi, determinate applicando l'aliquota deliberata dal Comune, è ridotta nella misura del 50 per cento .	

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti