



SPECIALE IMU E TASI

Tasse sulla casa: tutte le novità per i pagamenti del 16 giugno

Aquaro, Dell'Oste e Mirto • pagina 5

OGGI IN REGALO CON L'ESPERTO RISPONDE UN EBOOK PER I DUBBI PIÙ FREQUENTI

Imu e Tasi, le insidie verso l'acconto

Le nuove regole su case in comodato, terreni e affitti calmierati si incrociano con le delibere locali

L'area dell'esenzione

Niente prelievo per quasi 20 milioni di alloggi mentre resta l'Imu sulle dimore di lusso

Effetto anticipato

Eventuali aumenti sono congelati nel 2016 mentre gli sconti sono subito utilizzabili

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

■ L'esenzione di quasi 20 milioni di prime case allenta la pressione fiscale sul mattone, ma non elimina le insidie per il pagamento dell'acconto Imu e Tasi, in scadenza il prossimo 16 giugno.

Per legge la prima rata – che è pari al 50% dell'imposta annua – va pagata facendo riferimento alle aliquote e alle detrazioni deliberate dai Comuni per il 2015. Ma anche quest'anno sono pochi i proprietari che potranno limitarsi a "ricopiare" il modello F24 o il bollettino postale compilati per lo scorso 16 dicembre. Intanto, in tutte le città che l'anno scorso hanno aumentato il prelievo, il saldo è stato superiore al 50% dell'imposta dovuta per l'intero anno, a causa del conguaglio. Inoltre, anche dove le aliquote sono ferme da tempo, non è detto che siano rimaste immutate le condizioni di utilizzo dell'immobile o le regole a cui fare riferimento.

Prime case e «assimilazioni»

Partiamo dalle case "assimilate" alle abitazioni principali. Quest'anno, l'assimilazione regala l'esenzione dalla Tasi, e vale in media 220 euro di risparmio d'imposta, prendendo in esame la rendita-tipo delle prime case (625,58 euro) e l'aliquota media applicata nel 2015 dai Comuni italiani (2,09 per mille). Potrebbe essere il caso, ad esempio, dell'ex dimora coniugale assegnata dal giudice nell'ambito di una separazione.

Il perimetro delle abitazioni assimilate, però, è cambiato molte volte negli ultimi anni, tra pari-

ficazioni di legge e decisioni dei sindaci. Dal 2016 sono automaticamente eliminate le assimilazioni delle case concesse in comodato ai parenti di primo grado, decise nel 2015 da circa 1.700 Comuni (si veda «Il Sole 24 Ore» del 16 maggio). Di conseguenza, chi l'anno scorso ha pagato la Tasi su questi immobili come se si trattasse di prime case, quest'anno dovrà utilizzare le aliquote generiche dell'Imu (ed eventualmente della Tasi) che il Comune applica agli «altri fabbricati», oppure quelle specifiche previste per le case in prestito. Dopodiché, il proprietario dovrà verificare se la base imponibile può essere ridotta del 50% applicando l'agevolazione nuova di zecca introdotta nel 2016 per legge in tutti i Comuni. La differenza per i proprietari delle oltre 900 mila abitazioni in comodato non è da poco, perché oltre agli importi cambiano anche i codici tributo da usare nel modello F24.

Affitti e terreni agricoli

In alcune situazioni il calcolo dell'acconto cambia perché è cambiata la disciplina di legge. Succede con le case affittate a canone concordato, per le quali la legge di Stabilità 2016 ha introdotto uno sconto del 25% che può essere applicato fin dal 16 giugno. Ma succede anche con i 60 milioni di particelle catastali contenenti terreni agricoli, per i quali quest'anno si torna alla classificazione della circolare 9/1993 (che di fatto esenta molti terreni di collina), con in più l'esenzione per tutti terreni posseduti e condotti

da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, anche se situati in pianura.

Le decisioni dei Comuni

Anche dove la normativa e le condizioni di utilizzo sono rimaste invariate, un'occhiata alle delibere comunali conviene darla (la fonte ufficiale è il sito delle Finanze, www.finanze.it). È la situazione, tra l'altro, degli oltre 11 milioni di case che non sono utilizzate come abitazione principale, né date in affitto o in uso gratuito. Se il Comune avesse deciso un aumento, il rincaro è comunque "congelato" per il 2016 e può essere ignorato (con la sola eccezione degli enti locali che deliberano il predissesto o il dissesto). Se invece ci fosse una riduzione d'aliquota, il contribuente potrebbe scegliere di approfittarne fin da subito, calcolando una prima rata pari al 50% del "nuovo" prelievo. Altra possibilità è quella di pagare tutto il 16 giugno, confidando sul fatto che le aliquote quest'anno non potranno vedere altri aumenti: una chance interessante, ad esempio, per chi possiede solo la prima casa (ora esente) e qualche terreno agricolo che genera imposte ridotte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

📄 www.ilsole24ore.com/calcolaimu

Il calcolatore per Imu e Tasi con la possibilità di stampare il modello F24 per i pagamenti



CASO PER CASO



PRIME CASE

Abitazione principale non di lusso

È esente da Tasi e da Imu.

Acconto: non va pagato nulla

Assimilazioni per legge

Alcune case seguono per legge lo stesso regime previsto per l'abitazione principale. Si tratta di:

- alloggi di cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- alloggi di cooperative edilizie a proprietà indivisa destinati a studenti universitari soci assegnatari, anche se non hanno la residenza anagrafica;
- alloggi sociali, così come definiti dal Dm 22/4/2008;
- ex casa coniugale assegnata dal giudice della separazione;
- una sola abitazione posseduta dai militari purché non concessa in locazione;
- una sola abitazione posseduta da residente estero (Aire), né locata né data in comodato, a condizione che il contribuente sia già pensionato nel paese di residenza.

Acconto: non va pagato nulla

Assimilazioni del Comune

Il Comune può deliberare di assimilare all'abitazione principale la casa posseduta 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 sia locata. Se viene decisa l'assimilazione, si segue il regime delle abitazioni principali.

Acconto: non va pagato nulla

Prima casa di lusso

L'abitazione principale di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9)

È soggetta a Imu ed eventualmente a Tasi, se istituita dal Comune.

Acconto: va pagata la metà di quanto dovuto in base alle aliquote e detrazioni deliberate per il 2015 (se più favorevoli, si possono usare le eventuali delibere per il 2016)



ALTRE CASE

Affitto a canone libero

È soggetta a Imu ed eventualmente a Tasi, se istituita dal Comune. **Acconto:** il proprietario deve pagare la metà di quanto dovuto in base alle aliquote deliberate per il 2015 (o per il 2016, se più favorevoli). Per la Tasi, occorre tener conto della quota stabilita dal Comune a carico del proprietario, variabile tra il 70 e il 90 per cento. La quota di Tasi dovuta dall'inquilino non va più pagata se si usa la casa come abitazione principale

Affitto concordato

È soggetta a Imu ed eventualmente a Tasi, se istituita dal Comune. Potrebbero essere previste aliquote specifiche a livello locale, eventualmente legate a condizioni particolari (es. la residenza nell'immobile). Per legge, le aliquote previste dai Comuni - sia quelle generiche sia quelle specifiche - sono ridotte del 25 per cento. **Acconto:** va calcolato secondo le stesse regole previste per gli affitti liberi. Inoltre, il proprietario può applicare subito la riduzione del 25% Imu e Tasi

Abitazione in comodato

Sono eliminate le assimilazioni all'abitazione principale decise dai Comuni nel 2015. È prevista un'agevolazione statale valida in tutti i Comuni che a certe

condizioni riduce la base imponibile Imu e Tasi del 50 per cento. Resta la facoltà per il Comune di prevedere agevolazioni (Imu minima al 4,6 per mille e Tasi azzerata) stabilendo anche le condizioni per averle.

Acconto: anche se nel 2015 il Comune aveva deciso l'assimilazione, si deve pagare l'acconto calcolando la metà di quanto dovuto in base all'aliquota ordinaria Imu o all'eventuale aliquota ridotta per le case in comodato decisa dal Comune nel 2015. Se la Tasi è stata deliberata dal Comune, il possessore deve pagare anche la metà dell'importo dovuto per questo tributo nel 2015 (se più favorevoli, può usare le aliquote Imu e Tasi deliberate per il 2016). Sulle aliquote Imu e Tasi così individuate, se ha i requisiti, il proprietario può applicare la riduzione di base imponibile del 50%. Se usa la casa come abitazione principale, il comodatario non deve più pagare la quota dell'eventuale Tasi a proprio carico

Case popolari

Soggette a Imu ed eventualmente a Tasi, se istituita dal Comune. Si tratta degli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP si applica l'aliquota ordinaria (o altra aliquota agevolata stabilita dal Comune) e la detrazione di 200 euro. **Acconto:** il proprietario deve pagare la metà di quanto dovuto in base alle aliquote deliberate per il 2015 (o per il 2016, se più favorevoli)

Altre case

Sono soggette a Imu ed eventualmente a Tasi, se istituita dal Comune. **Acconto:** il proprietario deve pagare la metà di quanto dovuto in base alle aliquote deliberate per il 2015 (o per il 2016, se più favorevoli)



FABBRICATI NON ABITATIVI

Fabbricati produttivi

Soggetti a Imu ed eventualmente a Tasi, se istituita dal Comune. Per i fabbricati con "imbullonati" si può presentare un Docfa per scomputare il valore degli impianti. Se il Docfa è presentato entro il 15 giugno la nuova rendita vale per tutto il 2016. **Acconto:** il proprietario deve pagare la metà di quanto dovuto in base alle aliquote deliberate per il 2015 (o per il 2016, se più favorevoli). Se è stato presentato il Docfa per gli imbullonati l'acconto va calcolato con la nuova rendita. Il detentore deve pagare la quota Tasi, se prevista dal Comune

Fabbricati in leasing

Sono soggetti a Imu ed eventualmente a Tasi, se istituita dal Comune. Soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto. **Acconto:** il locatario deve pagare la metà di quanto dovuto in base alle aliquote deliberate per il 2015 (o per il 2016, se più favorevoli)

Beni merce

Sono esenti da Imu ma potrebbero essere soggetti a Tasi se prevista dal Comune. **Acconto:** la Tasi è dovuta in base alle aliquote deliberate per il 2015 (o per il 2016, se più favorevoli). Dal 2016 l'aliquota massima è al 2,5 per mille. Se il Comune ha previsto nel 2015 un'aliquota superiore al 2,5 e non l'ha ridotta, l'acconto può essere pagato in base al 2,5 per mille

Enti non commerciali

I fabbricati degli enti non commerciali sono esenti da Imu e da Tasi. Per gli edifici a uso promiscuo l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzo non commerciale. **Acconto:** in caso di versamento, entro

il 16 giugno va versata metà dell'imposta totale versata per il 2015 e l'eventuale conguaglio dell'imposta dovuta per il 2015

Altri fabbricati

Sono soggetti a Imu ed eventualmente a Tasi, se istituita dal Comune. **Acconto:** il proprietario deve pagare la metà di quanto dovuto in base alle aliquote deliberate per il 2015 (o per il 2016, se più favorevoli)



AREE E TERRENI

Aree fabbricabili

Sono soggette a Imu e a Tasi, se istituita dal Comune. **Acconto:** il proprietario deve pagare la metà di quanto dovuto in base alle aliquote deliberate per il 2015 (o 2016, se più favorevoli)

Terreni agricoli

Non sono soggetti a Tasi. Sono soggetti a Imu, da chiunque posseduti, i terreni non individuati come montani o collinari dalla circolare 9/1993. I terreni di pianura sono esenti se posseduti e condotti dal coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali. **Acconto:** se un terreno tassato nel 2015 è esente in base alle regole 2016, non si deve pagare nulla. Altrimenti, il proprietario deve pagare la metà di quanto dovuto in base alle aliquote decise per il 2015 (o 2016, se più favorevoli)

Fabbricati rurali strumentali

Sono esenti da Imu ma soggetti a Tasi se prevista dal Comune, con aliquota massima dell'1 per mille. **Acconto:** il proprietario deve pagare la metà di quanto dovuto in base all'aliquota Tasi deliberata per il 2015 (o 2016, se più bassa)

Gli immobili alla cassa e le regole per il calcolo

SCHEDE A CURA DI **Pasquale Mirto**

Gli immobili interessati dall'acconto

	Prime case 19.812.500	19.770.000 Abitazioni principali non di lusso	42.500 Abitazioni principali di lusso	
	Altre case 14.880.000	930.000 Case in comodato	2.800.000 Affittate a canone libero e concordato	11.150.000 Altre abitazioni*
	Fabbricati non abitativi 29.417.000	762.000 Fabbricati produttivi (cat. D/1 e D/7)	28.655.000 Altri fabbricati	**compresi immobili in leasing, beni merce, immobili di enti non profit
	Aree e terreni 60.394.500	60.000.000 Terreni agricoli (*)	394.500 Fabbricati rurali strumentali (cat. D/10)	***il dato è riferito alle particelle del catasto terreni

Fonte: elaborazione Sole 24 Ore su dati Statistiche catastali e Immobili in Italia

**LA PAROLA
CHIAVE**

Rata

.....

- Anche se comunemente si parla di «acconto» e «saldo», per legge il pagamento di Imu e Tasi avviene in «due rate di pari importo», in scadenza il 16 giugno e il 16 dicembre di ogni anno (articolo 9 del Dlgs 23/2011). Di fatto, però, capita spesso che i due versamenti abbiano importi differenti, dato che il pagamento della prima rata va fatto «sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente» (articolo 13 del Dl 201/2011). Quindi, se il Comune modifica le aliquote per l'anno in corso, il contribuente dovrà effettuare il conguaglio nella rata del 16 dicembre.