



A TUTTI I CLIENTI
- LORO SEDI -

Circolare n. 5/16
Legnago, 06.06.2016

L'ASSETTO DEI TRIBUTI COMUNALI SUGLI IMMOBILI

IUC = IMU + TARI + TASI

Si ricorda che viene denominata **IUC** (*Imposta Unica Comunale*) l'imposta introdotta nella Legge di Stabilità 2014. La IUC è una service tax composta da:

- **IMU** (*Imposta Municipale Propria*): è un'imposta di natura patrimoniale, dovuta dai possessori di immobili, con esclusione delle abitazioni principali non di lusso;
- **TARI** (*Tassa Rifiuti*): dovuta dagli utilizzatori di immobili, a fronte dei servizi di raccolta e smaltimento dei rifiuti (*ex Tia e Tarsu e Tares*);
- **TASI** (*Tassa Servizi Indivisibili*): copre i servizi comunali indivisibili (illuminazione pubblica, manutenzione di verde e strade...) ed è dovuta sia dal possessore che dall'utilizzatore di immobili con l'esclusione dei terreni agricoli e, dal 2016, delle abitazioni principali non di lusso.

NB: Le abitazioni principali non di lusso sono escluse sia dall'IMU sia dalla TASI; quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 restano assoggettate a entrambe le imposte.

ACCONTO IMU 2016

Presupposto impositivo

Il possesso di qualunque immobile (fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli) ad esclusione delle abitazioni principali non di lusso e relative pertinenze.

Soggetti passivi

L'IMU è dovuta dai seguenti **soggetti**:

- proprietario di fabbricati, aree fabbricabili e terreni;
- titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;
- coniuge assegnatario della casa coniugale a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
- locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.

Versamento per il 2016

Il versamento è previsto in due rate: la **prima rata**, che **scade il 16 giugno 2016** è pari al 50% dell'imposta versata nel 2015, la **seconda rata**, che **scade il 16 dicembre 2016** è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, tenendo conto delle aliquote deliberate nell'anno dai singoli Comuni.

Esclusioni

Sono **escluse dall'IMU le abitazioni principali non di lusso e relative pertinenze.**

Gli immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 (abitazioni di tipo signorile, ville, castelli e palazzi di pregio storico o artistico) sono sempre soggetti ad IMU anche se abitazioni principali.

Si ricorda che l'abitazione principale deve essere costituita da una sola unità immobiliare. Si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto fabbricati, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano e risiedono anagraficamente. Occorre, pertanto, la presenza congiunta della residenza anagrafica e della dimora abituale.

Per quanto riguarda le pertinenze bisogna evidenziare che hanno diritto all'esclusione prevista per l'abitazione principale solamente le unità immobiliari classificabili nelle categorie C/2 (locali di deposito), C/6 (autorimessa), C/7 (tettoie) ed in numero massimo di un immobile pertinenziale per ciascuna categoria catastale.

A decorrere dal 2016, invece, non è più prevista la facoltà per il comune di considerare adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare concessa dal soggetto passivo in **comodato ai parenti** in linea retta di primo grado (figli o genitori) che la utilizzano come abitazione principale. Per detta unità immobiliare data in comodato è prevista direttamente dalla legge la riduzione del 50% della base imponibile (fatta eccezione per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) purché ricorrano le seguenti condizioni:

- il contratto di comodato sia registrato;
- il comodante possieda un solo immobile in Italia;
- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

La riduzione della base imponibile si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

L'IMU, a decorrere dal 2014, **non è dovuta:**

- per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (**c.d. beni merce**) fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- per i **fabbricati rurali strumentali all'attività agricola.**

La regola generale prevede che i **terreni agricoli** siano soggetti all'IMU. A decorrere dall'anno 2016 sono stati previsti nuovi criteri per l'applicazione dell'esenzione IMU la quale si applica ai terreni agricoli, anche non coltivati:

- ubicati nei comuni compresi nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993 (es. classificati totalmente montani);
- posseduti e condotti dai coltivatori diretti (CD) e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge n. 448 del 2001;
- a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Aree edificabili

La base imponibile per le aree edificabili corrisponde al valore di mercato dell'area alla data del 01.01.2016 (generalmente i comuni adottano una delibera di indirizzo con la quale stabiliscono i valori delle diverse aree).

Sono considerati, in ogni caso, non edificabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti (CD) e da imprenditori agricoli professionali (IAP) sui quali persiste l'utilizzo agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette all'utilizzo agricolo del fondo. Questi terreni, pertanto, seppur urbanisticamente edificabili seguono le regole di tassazione dei terreni agricoli.

Per poter effettuare correttamente il calcolo, entro il 09.06.2016, è necessario che ci comuniate se è avvenuta (o avverrà) dal 01/01/2016 al 16/06/2016 una delle seguenti variazioni:

- Modifiche alla rendita catastale.
- Modifiche sull'utilizzo (esempio: se prima era considerata abitazione principale).
- Ultimazione della costruzione, cessazione o inizio stato di inagibilità o inabitabilità.
- Se l'immobile è oggetto di locazione finanziaria.
- Passaggio da terreno agricolo ad area fabbricabile e viceversa.
- Modifica del valore commerciale delle aree fabbricabili (fare riferimento al valore all'1/1/2016).
- Acquisti di nuove proprietà (immobili e/o terreni) e/o acquisizione di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, ecc.) su nuovi immobili.
- Immobili ricevuti in eredità.
- Vendita di terreni e/o fabbricati o perdita di diritti reali su immobili posseduti.

In caso di acquisti e/o vendita, perdita e/o acquisizione di diritti reali è preferibile che ci portiate copia dell'atto notarile e visura catastale.

Vi ricordiamo che in caso ci fossero particolari condizioni (disagio economico, ecc.) che possono dar diritto ad ulteriori detrazioni ai fini IMU, queste devono risultare da dichiarazione rilasciata dall'ufficio tributi del Comune ove è situato l'immobile; in tal caso Vi preghiamo di farci avere copia di detta dichiarazione.

Vi invitiamo inoltre a comunicarci il caso in cui siate proprietari di un'abitazione e la stessa venga data in comodato gratuito a figli o genitori quale abitazione principale.

Non appena in possesso delle informazioni sopra richieste, provvederemo a farVi pervenire modello di pagamento dell'IMU tramite posta elettronica.

Immobili situati all'estero

A decorrere dal 2011 è stata istituita un'imposta sul valor degli immobili situati all'estero. Se possessori di detti immobili siete pregati di contattare il ns. studio per provvedere ai calcoli dell'imposta.

TARI

La Tassa Rifiuti è il tributo destinato a finanziare i costi relativi al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti ed è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte suscettibili di produrre i rifiuti medesimi.

Il Comune e/o il soggetto affidatario della gestione degli stessi provvederanno ad effettuare il calcolo del tributo e ad inviare ai contribuenti il bollettino c/c postale o il Modello F24 per effettuare il pagamento di quanto dovuto.

TASI

Presupposto impositivo e soggetti passivi

Il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati.

La disciplina della TASI esclude dall'imposizione i terreni agricoli.

A decorrere dal 2016, per effetto delle modifiche introdotte dalla legge di stabilità per il 2016, le abitazioni principali, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, sono escluse dal presupposto impositivo della TASI.

Tale esclusione opera non solo nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale dal possessore, ma anche se è l'occupante a destinare l'immobile detenuto ad abitazione principale; in tale ultimo caso, l'imposta è dovuta solo dal possessore, che la verserà nella misura percentuale stabilita nel regolamento comunale.

Soggetti passivi

La TASI è dovuta dal titolare del diritto reale e, nel caso in cui l'immobile sia occupato da un soggetto diverso da quest'ultimo, anche dall'occupante (es. inquilini). In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.

Versamento per il 2016

Il versamento è previsto in due rate: la prima rata, che scade il 16 giugno 2016 è pari al 50% dell'imposta versata nel 2015, la seconda rata, che scade il 16 dicembre 2016 è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, tenendo conto delle aliquote deliberate nell'anno dai singoli Comuni.

Gli occupanti dovranno versarne, a discrezione del singolo Comune, una parte compresa tra il 10% e il 30% dell'importo complessivo della TASI sull'immobile.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva

TIPOLOGIA IMMOBILI	IMU	TASI
abitazione principale cat. catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7	esclusa	esclusa
abitazione principale cat. catastali A/1, A/8 e A/9	soggetta a imposta	soggetta a imposta
altri fabbricati	soggetti a imposta	soggetti a imposta
fabbricati rurali strumentali	esclusi	soggetti a imposta
aree fabbricabili	soggette a imposta	soggette a imposta
terreni agricoli	soggetti a imposta (con esclusioni)	esclusi

N.B.

La normativa prevede che i Comuni possano facilitare il versamento dell'IMU e della TASI mediante l'invio di modelli precompilati. Occorre però evidenziare che entrambi questi tributi sono da versare in autoliquidazione e, quindi, spetta al contribuente, anche nel caso in cui il Comune abbia inviato il bollettino o l'F24 precompilato, verificare la correttezza dell'importo dovuto.

I Sigg.ri Clienti sono pertanto pregati di contattare lo Studio anche per verificare quanto eventualmente comunicato dai rispettivi Comuni.

Le circolari precedenti possono essere consultate sul Ns. sito al seguente link:

<http://www.studioventurato.it/circolari.htm>

CORDIALI SALUTI

STUDIO VENTURATO

Il presente documento ha esclusivamente fini informativi. Nessuna responsabilità legata ad una decisione presa sulla base delle informazioni qui contenute potrà essere attribuita allo scrivente, che resta a disposizione del lettore per ogni approfondimento o parere.